

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	52	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Skådeparken Stennehøj Allé 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		17.483	251	1	251
Almene ungdomsboliger		1.535	50	1	50
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		19.018	301		301
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1343,2	46		
	2	7.076	130		
	3	9.367	112		
	4	1.232	13		
	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	4	1/5	1
Lejemålsoplysninger i alt		19.018	305		302
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.	301	19.018	14.12.1983	01.05.1986	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	195	11.380			
Opført/overtaget uden støtte	106	7.338			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	0	0			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	SKÅDE BY, SKÅDE 6di m.fl. SKÅDE BY, SKÅDE 6df	Tekniske installationer m.v.	Varmedeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	808399	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
	828470	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
	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja Ovne		Nej
	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja Elpaneler		Nej
	Ja	Vandmåling, individuel	Ja Solvarmeanlæg		Nej
	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej Varmepumpeanlæg		Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Ja Biogasanlæg		Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv			
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.037 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		2.219.852 kr.	Dato for forhøjelse		01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		116,72 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %		13,00 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 52 - Skådeparken

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	6.209.763	6.210	6.210
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	709.346	714	714
107	2	Vandafgift	16.155	2	2
109	3	Renovation	500.440	507	561
110		Forsikringer	204.063	192	242
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	38.087	23	32
	3.	Målerpasning m.v.	46.358	43	46
			<u>84.445</u>	<u>66</u>	<u>78</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.179.769	1.179	1.231
			<u>1.179.769</u>	<u>1.179</u>	<u>1.231</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.694.217	2.660	2.828
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.212.351	2.218	2.303
115	6	Almindelig vedligeholdelse	508.716	700	650
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.630.210	27.657	5.773
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.630.210	-27.657	-5.773
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	620.012	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-620.012	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	384.590	351	452
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	49.791	30	28
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	204.884	186	239
			<u>639.264</u>	<u>567</u>	<u>719</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	185.477	241	244
119.9		Variable udgifter i alt	3.545.808	3.726	3.916
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.763.000	4.763	4.906
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	47.600	48	133
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	532.512	533	533
123		Tab ved fraflytninger	90.000	90	90
124.8		Henlæggelser i alt	5.433.112	5.433	5.662
124.9		Samlede ordinære udgifter	17.882.900	18.029	18.616
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	567.172	1.857	2.068
		2. Renter m.v.	521.066	164	172
		3. Bidrag	29.541	0	0
			<u>1.117.779</u>	<u>2.021</u>	<u>2.240</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	22.718	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-22.718	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	630.499	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-107.814	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-522.685	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	741.850	0	0
			<u>741.850</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	24.540	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.884.169	2.021	2.240
139		Udgifter i alt	19.767.069	20.050	20.856
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	1.817.961	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	21.585.030	20.050	20.856

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	18.299.549	18.274	18.919
	2.	Almene ungdomsboliger	1.417.272	1.417	1.472
	4.	Erhverv	0	14	0
	7.	Garager/Carporte	1.050	1	1
			19.717.871	19.707	20.392
202	14	Renter	1.456.019	0	216
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	175.600	160	160
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	24.056	24	24
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	38.270	25	34
	6.	Overført fra opsamlet resultat	133.872	134	30
			1.827.817	343	464
203.9		Ordinære indtægter	21.545.688	20.050	20.856
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	39.342	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	39.342	0	0
209		Indtægter i alt	21.585.030	20.050	20.856
220		Indtægter og evt. underskud i alt	21.585.030	20.050	20.856

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	130.249.880	130.250
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	200.000.000	
		2. Heraf grundværdi	31.265.800	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	<u>38.063.144</u>	<u>38.063</u>
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>168.313.024</u>	<u>168.313</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	31.435.668	3.662
304.9		Anlægsaktiver i alt	199.748.692	171.975
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	102.503	57
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	430.251	449
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	844.025	468
		6. Andre debitorer	14.653	1.250
			<u>1.378.029</u>	<u>983</u>
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>27.328.603</u>	<u>20.075</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	28.706.632	21.058
310		Aktiver i alt	228.455.323	193.033

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	16.547.313	13.673
403		Fælleskonto (B-ordning)	165.751	348
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.750.167	4.608
405	22	Tab ved fraflytninger	242.224	260
406.9		Henlæggelser i alt	21.705.455	18.889
407	23	Opsamlet resultat +/-	1.908.156	224
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	23.613.611	19.113
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld 7. Landsbyggefonden	30.027.435	30.027
			<u>30.027.435</u>	<u>30.027</u>
409		Beboerindskud	2.422.045	2.422
411		Afskrivningskonto for ejendommen	135.863.544	135.864
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	168.313.024	168.313
413		Andre lån 1. Forbedringsarbejder m.v.	30.167.451	2.947
			<u>30.167.451</u>	<u>2.947</u>
414		Andre beboerindskud 2. Forhøjet indskud ved genudlejning	268.955	269
			<u>268.955</u>	<u>269</u>
417		Langfristet gæld i alt	198.749.430	171.529
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.095.807	1.160
421	25	Skyldige omkostninger	4.694.481	927
422		Mellemregning med fraflyttere	26.000	46
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	254.617	234
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	21.377	24
426		Kortfristet gæld i alt	6.092.282	2.391
430		Passiver i alt	228.455.323	193.033

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	2.069.920	2.070	2.070
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	4.139.843	4.140	4.140
			6.209.763	6.210	6.210
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	6.209.763	6.210	6.210
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	16.155	2	2
			16.155	2	2
109	3	Renovation			
		Renovation	500.440	507	561
			500.440	507	561
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.072.704	1.073	1.119
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelser, i alt	70.065	69	73
			1.179.769	1.179	1.231
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.797.545	1.861	1.935
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	106.181	92	105
		Øvrige renholdelsesudgifter	308.624	265	263
			2.212.351	2.218	2.303
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	167.631	0	0
		Bygning, klimaskærm	2.065	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	46.207	700	650
		Bygning, fælles indvendig	709	0	0
		Bygning, tekniske installationer	128.570	0	0
		Materiel	163.533	0	0
			508.716	700	650

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	263.513	331	663
		Bygning, klimaskærm	223.523	6.037	2.969
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.163.767	1.966	870
		Bygning, fælles indvendig	15.966	14	25
		Bygning, tekniske installationer	613.700	19.011	940
		Materiel	349.741	298	306
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.630.210	27.657	5.773
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.630.210	-27.657	-5.773
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	384.590	351	452
	115	Reparationer fællesvaskeri	47.774	0	0
	203.2	Indtægter fællesvaskeri	-175.600	-160	-160
			256.764	191	292
		Andel af fællesfaciliteters drift			
	118.2	Udgifter fællesfaciliteter	49.791	30	28
	203.3	Indtægter fællesfaciliteter	-24.056	-24	-24
			25.734	6	4
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	204.884	186	239
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-38.270	-25	-34
			166.614	161	205
			449.113	358	501
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	48.208	46	52
		Afdelingsbestyrelsen	16.879	32	32
		Beboeraktiviteter	80.298	100	100
		Telefonudgifter	20.815	23	21
		Afdelingsmøder og fester mv.	766	10	10
		Køb og salg af edb-udstyr	4.614	5	5
		Andre udgifter	13.896	25	25
			185.477	241	244
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	250,44	250,44	257,96

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	2,50	2,50	7,00
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,00	28,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	24.540	0	0
			24.540	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	18.299.549	18.274	18.919
			18.299.549	18.274	18.919
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	714.169	0	216
		Kursregulering	741.850	0	0
			1.456.019	0	216
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	10.574	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	28.768	0	0
			39.342	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	130.249.880	130.250
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	130.249.880	130.250
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.661.612	3.220
		Forbedringsarbejder i året	28.253.337	719
		Samlet anskaffelsessum ultimo	31.914.949	3.939
		Afdrag	-479.281	-277
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-479.281	-277
		Bogført værdi ultimo	31.435.668	3.662
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	102.503	57
			102.503	57
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	389.386	381
		El	21.417	48
		Vand	19.448	20
			430.251	449
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	844.025	468
			844.025	468
		Heraf til inkasso	14.653	16
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	13.672.673	13.859
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.630.210	-2.408
		Årets henlæggelser (kt. 120)	4.763.000	4.600
		Kursregulering (kt. 401.4)	741.850	-2.378
			16.547.313	13.673
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	260.038	229
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-107.814	-69
		Årets henlæggelser (kt. 123)	90.000	100
			242.224	260
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	224.067	532
		Årets overskud (konto 140)	1.817.961	90
		Overført til drift (konto 203.6)	-133.872	-398
		2. Ultimo saldo	1.908.156	224

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	984.297	1.070
		El	84.811	62
		Vand	26.699	28
			1.095.807	1.160
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	61.345	66
		Øvrige skyldige omkostninger	4.633.137	861
			4.694.481	927
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	45.763	25
		Depositum	208.854	209
			254.617	234
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	21.377	24
			21.377	24