

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	2	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Nordre Bydel I Tordenskjoldsgade 8200 Aarhus N		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		2.498	35	1	35
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		2.498	35		35
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	1.369	23		
	3	907	10		
	4	105	1		
	5	119	1		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		621	4	1 pr påbeg. 60 m2	11
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		3.119	39		46
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.	37	2.498	01.10.1918	01.10.1920	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	37	2.498			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS BYGRUNDE 1504v		Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.: 507208		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	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Nej	Biogasanlæg	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv	Ja		
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Nej		
		Elmåling, kollektiv	Ja		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		776 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		82.769 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		33,13 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	4,80 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 2 - Nordre Bydel 1

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	5.536	6	6
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	140.937	141	145
107	2	Vandafgift	94.102	114	104
109	3	Renovation	72.269	73	74
110		Forsikringer	42.172	40	51
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	61.114	55	71
	3.	Målerpasning m.v.	6.511	6	6
			<u>67.625</u>	<u>61</u>	<u>77</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	229.277	229	239
			<u>229.277</u>	<u>229</u>	<u>239</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	19.600	20	20
	2.	G-indskud	187.975	176	199
			<u>207.575</u>	<u>196</u>	<u>219</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	853.955	854	909
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	337.777	302	328
115	6	Almindelig vedligeholdelse	23.876	50	30
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.295.474	288	376
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.295.474	-288	-376
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	155.438	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-155.438	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	6.433	7	9
			<u>6.433</u>	<u>7</u>	<u>9</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	22.990	48	49
119.9		Variable udgifter i alt	391.076	407	416
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.097.000	1.097	1.278
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	2.100	2	4
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	72.442	72	72
123		Tab ved fraflytninger	7.500	8	8
124.8		Henlæggelser i alt	1.179.042	1.179	1.362
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.429.610	2.445	2.693
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	308.027	283	311
		2. Renter m.v.	115.749	111	107
		3. Bidrag	11.761	12	12
		4. Heraf dækket ved løb. off. tilskud	-49.524	-50	-46
			<u>386.013</u>	<u>355</u>	<u>384</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.282	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-3.282	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	43.818	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-16.422	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-27.396	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	218.843	0	0
			<u>218.843</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	604.856	355	384
139		Udgifter i alt	3.034.466	2.800	3.077
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	270.347	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.304.814	2.800	3.077

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			
12	1.	Almene familieboliger	1.938.519	1.908	1.933
	4.	Erhverv	764.176	719	796
	6.	Kældre m.v.	12.000	15	15
			2.714.695	2.642	2.744
202	13	Renter	430.503	0	166
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	25.850	28	29
	6.	Overført fra opsamlet resultat	130.074	130	139
			586.426	158	333
203.9		Ordinære indtægter	3.301.122	2.800	3.077
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	3.692	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	3.692	0	0
209		Indtægter i alt	3.304.814	2.800	3.077
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.304.814	2.800	3.077

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	898.079	898
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	45.500.000	
		2. Heraf grundværdi	6.611.300	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	898.079	898
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.490.526	3.616
304.9		Anlægsaktiver i alt	4.388.605	4.514
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	17	1. Leje incl. Varme	5.782	4
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	60.032	58
	19	4. Fraflytninger, heraf til incasso	39.239	94
		6. Andre debitorer	23.735	2
		7. Forudbetalte udgifter	7.000	7
			135.788	164
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	8.396.140	8.630
309.9		Omsætningsaktiver i alt	8.531.928	8.794
310		Aktiver i alt	12.920.532	13.308

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.571.944	6.552
403		Fælleskonto (B-ordning)	176.182	234
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	527.546	550
405	21	Tab ved fraflytninger	87.861	97
406.9		Henlæggelser i alt	7.363.533	7.433
407	22	Opsamlet resultat +/-	576.321	436
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	7.939.854	7.869
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	209.879	210
411		Afskrivningskonto for ejendommen	688.200	688
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	898.079	898
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	3.490.526	3.616
			3.490.526	3.616
417		Langfristet gæld i alt	4.388.605	4.514
Kortfristet gæld				
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber	161.418	173
421	24	Skyldige omkostninger	123.101	492
423	25	Deposita og forudbetalt leje m.v.	307.553	261
425		Anden kortfristet gæld		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2	0
426		Kortfristet gæld i alt	592.074	925
430		Passiver i alt	12.920.532	13.308

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	1.845	2	2
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	3.691	4	4
			<u>5.536</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>5.536</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	94.102	114	104
			<u>94.102</u>	<u>114</u>	<u>104</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	72.269	73	74
			<u>72.269</u>	<u>73</u>	<u>74</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	166.944	167	174
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelser, i alt	25.333	25	26
			<u>229.277</u>	<u>229</u>	<u>239</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	247.171	236	248
		Trappevask mv.	37.645	40	46
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	15.042	12	14
		Øvrige renholdelsesudgifter	37.920	14	20
			<u>337.777</u>	<u>302</u>	<u>328</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	313	50	30
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	3.538	0	0
		Bygning, tekniske installationer	13.417	0	0
		Materiel	6.609	0	0
			23.876	50	30
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	229.592	0	4
		Bygning, klimaskærm	5.877	5	53
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	189.133	127	151
		Bygning, fælles indvendig	705.138	0	7
		Bygning, tekniske installationer	156.405	140	147
		Materiel	9.329	16	16
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.295.474	288	376
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.295.474	-288	-376
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	6.433	7	9
		115 Reparationer fællesvaskeri	8.783	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-25.850	-28	-29
			-10.633	-21	-20
			-10.633	-21	-20
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	5.606	5	6
		Afdelingsbestyrelsen	3.662	8	8
		Beboeraktiviteter	0	13	13
		Telefonudgifter	8.800	9	9
		Afdelingsmøder og fester mv.	807	10	10
		Køb og salg af edb-udstyr	0	1	1
		Andre udgifter	4.116	3	3
			22.990	48	49
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	351,73	351,73	409,76

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	0,84	0,84	1,72
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,00	29,00
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	1.938.519	1.908	1.933
			1.938.519	1.908	1.933
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	210.677	0	166
		Kursregulering	218.843	0	0
		Renter kollektiv råderet	982	0	0
			430.503	0	166
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtæger	470	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	3.222	0	0
			3.692	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	898.079	898
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	898.079	898
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.616.022	3.546
		Forbedringsarbejder i året	168.912	349
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.784.934	3.895
		Indeksregulering i året	13.618	5
		Samlet indeksregulering ultimo	13.618	5
		Afdrag	-308.027	-284
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-308.027	-284
		Bogført værdi ultimo	3.490.526	3.616
305.1	17	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	5.782	4
			5.782	4
305.3	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	60.032	58
			60.032	58
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	39.239	94
			39.239	94
		Heraf til inkasso	0	0
401	20	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	6.551.575	8.144
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.295.474	-1.766
		Årets henlæggelser (kt. 120)	1.097.000	1.070
		Kursregulering (kt. 401.4)	218.843	-896
			6.571.944	6.552
405	21	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	96.783	98
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-16.422	-9
		Årets henlæggelser (kt. 123)	7.500	8
			87.861	97
407	22	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	436.048	401
		Årets overskud (konto 140)	270.347	153
		Overført til drift (konto 203.6)	-130.074	-117
		2. Ultimo saldo	576.321	436

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	157.710	168
		El	146	1
		Vand	3.562	4
			161.418	173
421	24	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	7.970	7
		Øvrige skyldige omkostninger	115.130	485
			123.101	492
423	25	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	22.053	0
		Depositum	285.501	261
			307.553	261
425	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	2	0
			2	0