

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	12	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langlandsvej 50 8000 Aarhus C		Riisvangen II Riisvangs Alle 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		10.935	116	1	116
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		10.935	116		116
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	1.420	15		
	4	8.354	91		
	5	1.161	10		
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	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		10.935	116		116
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.	114	10.691	01.12.1942	01.12.1944	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	0	0			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 54cl m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	138369	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
		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Beboerfaciliter		Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Nej	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Nej	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Ja	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		783 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		290.821 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		26,60 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,80 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 12 - Riisvangen II

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	133.688	134	134
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.266.027	2.186	2.171
109	2	Renovation	350.803	349	392
110		Forsikringer	167.219	159	201
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	449.032	449	469
			<u>449.032</u>	<u>449</u>	<u>469</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	101.860	102	102
		2. G-indskud	822.859	772	872
			<u>924.719</u>	<u>873</u>	<u>974</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.157.800	4.017	4.207
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	348.474	363	368
115	5	Almindelig vedligeholdelse	46.474	150	110
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	2.491.708	1.463	2.190
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.491.708	-1.463	-2.190
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	247.713	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-247.713	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
119	7	Diverse udgifter	74.578	87	85
119.9		Variable udgifter i alt	469.526	600	563
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.268.000	2.268	2.546
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	12.200	12	14
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	284.310	284	284
123		Tab ved fraflytninger	20.000	20	20
124.8		Henlæggelser i alt	2.584.510	2.585	2.864
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.345.524	7.335	7.767
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	957.790	933	975
		2. Renter m.v.	326.812	321	305
		3. Bidrag	47.005	47	45
			<u>1.331.606</u>	<u>1.301</u>	<u>1.325</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.709	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-2.709	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	286.215	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-41.412	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-244.803	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	288.611	0	0
			<u>288.611</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	10	Korrektion tidligere år	92.902	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.713.119	1.301	1.325
139		Udgifter i alt	9.058.642	8.636	9.092
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	196.741	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.255.383	8.636	9.092

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			
	11	1. Almene familieboliger	8.561.379	8.513	8.749
			8.561.379	8.513	8.749
202	12	Renter	568.346	0	170
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	123.791	124	172
			692.137	124	342
203.9		Ordinære indtægter	9.253.516	8.636	9.092
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	1.867	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.867	0	0
209		Indtægter i alt	9.255.383	8.636	9.092
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.255.383	8.636	9.092

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	14	Ejendommens anskaffelsessum	3.259.364	3.259
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	151.000.000	
		2. Heraf grundværdi	85.899.300	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	3.259.364	3.259
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	19.418.516	20.363
304.9		Anlægsaktiver i alt	22.677.880	23.623
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	1. Leje incl. Varme	116.141	35
	17	4. Fraflytninger, heraf til incasso	46.282	1
		6. Andre debitorer	169.238	0
			331.662	36
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.810.226	10.562
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.141.888	10.598
310		Aktiver i alt	33.819.768	34.220

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.883.792	6.819
403		Fælleskonto (B-ordning)	238.417	250
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.156.042	2.095
405	19	Tab ved fraflytninger	184.754	206
406.9		Henlæggelser i alt	9.463.006	9.371
407	20	Opsamlet resultat +/-	602.375	529
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	10.065.381	9.900
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	204.664	205
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.054.700	3.055
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	3.259.364	3.259
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	19.418.516	20.021
			19.418.516	20.021
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	723.258	723
			723.258	723
417		Langfristet gæld i alt	23.401.138	24.004
Kortfristet gæld				
421	21	Skyldige omkostninger	350.561	317
423	22	Deposita og forudbetalt leje m.v.	2.688	0
426		Kortfristet gæld i alt	353.249	317
430		Passiver i alt	33.819.768	34.220

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	44.563	45	45
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	89.125	89	89
			<u>133.688</u>	<u>134</u>	<u>134</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>133.688</u>	<u>134</u>	<u>134</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	350.803	349	392
			<u>350.803</u>	<u>349</u>	<u>392</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	412.032	412	430
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
			<u>449.032</u>	<u>449</u>	<u>469</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	301.021	311	315
		Skorstensfejning	8.759	10	10
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	8.482	7	8
		Øvrige renholdelsesudgifter	30.213	35	35
			<u>348.474</u>	<u>363</u>	<u>368</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	20.038	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	15.231	150	110
		Bygning, tekniske installationer	2.490	0	0
		Materiel	8.716	0	0
			46.474	150	110
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	80.008	283	592
		Bygning, klimaskærm	1.695.478	475	393
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	476.587	508	619
		Bygning, tekniske installationer	209.195	166	554
		Materiel	30.441	31	32
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.491.708	1.463	2.190
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.491.708	-1.463	-2.190
			0	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	18.579	18	20
		Afdelingsbestyrelsen	574	5	5
		Beboeraktiviteter	1.770	10	10
		Telefonudgifter	3.679	5	1
		Afdelingsmøder og fester mv.	47.900	45	45
		Andre udgifter	2.077	4	4
			74.578	87	85
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	207,41	207,41	232,83

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,12	1,12	1,25
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	26,00	26,00	26,00
134	10	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	92.902	0	0
			92.902	0	0
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	8.561.379	8.513	8.749
			8.561.379	8.513	8.749
202	12	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	277.842	0	170
		Kursregulering	288.611	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.894	0	0
			568.346	0	170
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	67	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	1.800	0	0
			1.867	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	14	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	3.259.364	3.259
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.259.364	3.259
303.1	15	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	20.363.312	20.836
		Forbedringsarbejder i året	12.994	444
		Samlet anskaffelsessum ultimo	20.376.306	21.280
		Afdrag	-957.790	-917
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-957.790	-917
		Bogført værdi ultimo	19.418.516	20.363
305.1	16	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	116.141	35
			116.141	35
305.4	17	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	46.282	1
			46.282	1
		Heraf til inkasso	0	0
401	18	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	6.818.890	6.927
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.491.708	-1.288
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.268.000	2.202
		Kursregulering (kt. 401.4)	288.611	-1.022
			6.883.792	6.819
405	19	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	206.166	220
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-41.412	-39
		Årets henlæggelser (kt. 123)	20.000	25
			184.754	206
407	20	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	529.426	330
		Årets overskud (konto 140)	196.741	270
		Overført til drift (konto 203.6)	-123.791	-71
		2. Ultimo saldo	602.375	529

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	21	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	4.494	4
		Øvrige skyldige omkostninger	346.067	313
			350.561	317
423	22	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	2.688	0
			2.688	0