

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	32	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langlandsvej 50 8000 Aarhus C		Abildhaven Bethesdavej 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		1.881	24	1	24
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		1.881	24		24
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	396	6		
	3	956	12		
	4	528	6		
	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	7	1/5	1
Lejemålsoplysninger i alt		1.881	31		25
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.	24	1.881	10.04.1969	01.08.1970	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	24	1.881			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS MARKJORDER 82a m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.: 685	Tostrengt vandsystem		Nej	Fjernvarme	Ja
Beboerfaciliter	Regnvand, nedslivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej
	Regnvand, genanvendelse		Nej	Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej
	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej		
Beboerhus	Spildevand, bioværk		Nej		
	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne
		Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel		Nej	Solvarmeanlæg
		Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg
Vaskeri	Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg	Nej
	Ja	Varmemåling, kollektiv		Nej	
		Elmåling, individuel		Ja	
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Elmåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej				
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		957 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		71.243 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		37,88 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,30 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 32 - Abildhaven

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	217.115	217	217
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	120.046	120	123
107	2	Vandafgift	76.776	100	96
109	3	Renovation	44.753	40	50
110		Forsikringer	24.785	23	30
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	68.186	48	65
	3.	Målerpasning m.v.	4.173	4	4
			<u>72.360</u>	<u>52</u>	<u>68</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	130.990	131	137
			<u>130.990</u>	<u>131</u>	<u>137</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	469.711	467	504
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	242.344	285	296
115	6	Almindelig vedligeholdelse	22.941	60	50
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	237.927	174	279
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-237.927	-174	-279
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	42.050	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-42.050	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	3.868	3	3
			<u>3.868</u>	<u>3</u>	<u>3</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	9.579	19	18
119.9		Variable udgifter i alt	278.732	368	368
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	698.000	698	802
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	2.800	3	3
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	54.538	56	55
123		Tab ved fraflytninger	1.000	1	1
124.8		Henlæggelser i alt	756.338	758	860
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.721.895	1.810	1.949
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	70.604	65	70
		2. Renter m.v.	21.172	20	21
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	0	-2	0
			<u>91.776</u>	<u>83</u>	<u>92</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	2.847	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-2.847	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	93.324	0	0
			<u>93.324</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	185.100	83	92
139		Udgifter i alt	1.906.996	1.893	2.041
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	185.784	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.092.779	1.893	2.041

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	1.799.736	1.794	1.843
	6.	Kældre m.v.	9.900	5	10
	7.	Garager/Carporte	12.912	11	13
			1.822.548	1.810	1.866
202	14	Renter	183.166	0	65
203		Andre ordinære indtægter			
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	750	0	0
	6.	Overført fra opsamlet resultat	82.632	83	110
			266.548	83	175
203.9		Ordinære indtægter	2.089.096	1.893	2.041
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	3.683	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	3.683	0	0
209		Indtægter i alt	2.092.779	1.893	2.041
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.092.779	1.893	2.041

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	4.187.068	4.187
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	32.000.000	
		2. Heraf grundværdi	4.921.400	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	4.187.068	4.187
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	477.011	548
304.9		Anlægsaktiver i alt	4.664.079	4.735
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	10.081	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	21.658	20
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	73.349	29
		7. Forudbetalte udgifter	14.000	17
			119.089	65
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.574.614	2.953
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.693.703	3.018
310		Aktiver i alt	8.357.782	7.752

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	2.450.121	1.897
403		Fælleskonto (B-ordning)	164.927	171
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	430.392	409
405	22	Tab ved fraflytninger	50.375	52
406.9		Henlæggelser i alt	3.095.815	2.529
407	23	Opsamlet resultat +/-	432.381	329
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	3.528.196	2.858
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	588.601	656
			<u>588.601</u>	<u>656</u>
409		Beboerindskud	146.500	147
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.451.966	3.384
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	4.187.068	4.187
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	477.011	548
			<u>477.011</u>	<u>548</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	14.646	15
			<u>14.646</u>	<u>15</u>
417		Langfristet gæld i alt	4.678.725	4.749
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	73.949	74
421	25	Skyldige omkostninger	51.460	35
422		Mellemregning med fraflyttere	0	10
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	23.680	24
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.772	2
426		Kortfristet gæld i alt	150.861	145
430		Passiver i alt	8.357.782	7.752

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	67.641	68	69
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	16.573	17	15
101.3		Administrationsbidrag	1.893	2	2
			<u>86.107</u>	<u>86</u>	<u>86</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	43.669	44	44
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	87.339	87	87
			<u>131.008</u>	<u>131</u>	<u>131</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>217.115</u>	<u>217</u>	<u>217</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	76.776	100	96
			<u>76.776</u>	<u>100</u>	<u>96</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	44.753	40	50
			<u>44.753</u>	<u>40</u>	<u>50</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	88.800	89	93
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelse, i alt	5.190	5	5
			<u>130.990</u>	<u>131</u>	<u>137</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	192.317	233	244
		Trappevask mv.	15.913	19	17
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	12.186	13	15
		Øvrige renholdelsesudgifter	21.927	20	20
			<u>242.344</u>	<u>285</u>	<u>296</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	60	50
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	456	0	0
		Materiel	22.484	0	0
			22.941	60	50
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	14.638	10	8
		Bygning, klimaskærm	47.403	5	41
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	105.529	94	105
		Bygning, fælles indvendig	0	3	66
		Bygning, tekniske installationer	35.191	40	36
		Materiel	35.165	22	23
			237.927	174	279
116.9		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt			
		Dækket af tidligere henlæggelser	-237.927	-174	-279
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	3.868	3	3
			3.868	3	3
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-750	0	0
			-750	0	0
			3.118	3	3
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	3.844	4	4
		Afdelingsbestyrelsen	1.787	5	5
		Beboeraktiviteter	808	0	0
		Telefonudgifter	1.976	5	4
		Afdelingsmøder og fester mv.	66	1	1
		Køb og salg af edb-udstyr	0	1	1
		Andre udgifter	1.098	4	4
			9.579	19	18
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	371,16	371,16	426,46

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	1,49	1,49	1,33
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,90	29,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	0	0	0
			0	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	1.799.736	1.794	1.843
			1.799.736	1.794	1.843
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	89.842	0	65
		Kursregulering	93.324	0	0
			183.166	0	65
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	1.283	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	2.400	0	0
			3.683	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	4.187.068	4.187
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	4.187.068	4.187
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	547.616	615
		Forbedringsarbejder i året	0	4
		Samlet anskaffelsessum ultimo	547.616	619
		Afdrag	-70.604	-71
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-70.604	-71
		Bogført værdi ultimo	477.011	548
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	10.081	0
			10.081	0
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	21.658	20
			21.658	20
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	73.349	29
			73.349	29
		Heraf til inkasso	0	0
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	1.896.724	1.794
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-237.927	-249
		Årets henlæggelser (kt. 120)	698.000	642
		Kursregulering (kt. 401.4)	93.324	-291
			2.450.121	1.897
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	52.222	52
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-2.847	-1
		Årets henlæggelser (kt. 123)	1.000	1
			50.375	52
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	329.229	244
		Årets overskud (konto 140)	185.784	153
		Overført til drift (konto 203.6)	-82.632	-68
		2. Ultimo saldo	432.381	329
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	73.949	74
			73.949	74

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	6.457	6
		Øvrige skyldige omkostninger	45.003	29
			51.460	35
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Depositum	23.680	24
			23.680	24
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	1.772	2
			1.772	2