

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	3	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Nordre Bydel II Tordensskjoldsgade 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		2.621	36	1	36
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		2.621	36		36
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	1.028	18		
	3	1.000	13		
	4	593	5		
	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		175	3	1 pr påbeg. 60 m2	3
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		2.795	39		39
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.	36	2.637	01.06.1919	01.06.1921	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	36	2.637			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS BYGRUNDE 2084a		Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.: 362056		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	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej		
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		979 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		186.006 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		70,98 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	7,80 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 3 - Nordre Bydel 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	6.846	7	7
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	198.132	198	204
107	2	Vandafgift	82.835	121	104
109	3	Renovation	63.828	64	73
110		Forsikringer	38.076	36	45
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	49.584	41	53
	3.	Målerpasning m.v.	6.106	6	6
			<u>55.690</u>	<u>47</u>	<u>59</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	196.588	197	205
			<u>196.588</u>	<u>197</u>	<u>205</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	15.040	15	15
	2.	G-indskud	198.434	186	210
			<u>213.474</u>	<u>201</u>	<u>225</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	848.624	863	916
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	312.139	301	317
115	6	Almindelig vedligeholdelse	31.024	50	30
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	367.708	399	402
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-367.708	-399	-402
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	58.602	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-58.602	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	16.380	26	26
			<u>16.380</u>	<u>26</u>	<u>26</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	51.647	67	68
119.9		Variable udgifter i alt	411.189	444	441
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.339.000	1.339	1.477
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	1.600	2	1
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	65.516	66	66
123		Tab ved fraflytninger	1.000	1	1
124.8		Henlæggelser i alt	1.407.116	1.408	1.545
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.673.774	2.721	2.909
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	58.806	59	61
		2. Renter m.v.	20.747	21	19
			79.553	80	80
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	34.159	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-34.159	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	196.179	0	0
			196.179	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	275.732	80	80
139		Udgifter i alt	2.949.506	2.800	2.988
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	239.764	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.189.270	2.800	2.988

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	2.565.192	2.565	2.634
	4.	Erhverv	108.620	107	108
	6.	Kældre m.v.	20.381	20	21
			2.694.193	2.693	2.763
202	13	Renter	385.038	0	151
203		Andre ordinære indtægter			
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	2.400	0	0
	6.	Overført fra opsamlet resultat	107.592	108	75
			495.030	108	226
203.9		Ordinære indtægter	3.189.223	2.800	2.988
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	47	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	47	0	0
209		Indtægter i alt	3.189.270	2.800	2.988
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.189.270	2.800	2.988

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	704.170	704
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	42.000.000	
		2. Heraf grundværdi	9.293.600	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>704.170</u>	<u>704</u>
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	448.753	508
304.9		Anlægsaktiver i alt	1.152.923	1.212
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	17	1. Leje incl. Varme	0	0
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	57.193	55
	19	4. Fraflytninger, heraf til incasso	-10.000	0
			<u>47.193</u>	<u>56</u>
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>8.028.419</u>	<u>6.700</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	8.075.612	6.756
310		Aktiver i alt	9.228.535	7.967

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	6.575.857	5.408
403		Fælleskonto (B-ordning)	141.278	152
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	557.534	538
405	21	Tab ved fraflytninger	128.453	127
406.9		Henlæggelser i alt	7.403.122	6.226
407	22	Opsamlet resultat +/-	397.139	265
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	7.800.262	6.491
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	255.840	256
411		Afskrivningskonto for ejendommen	448.330	448
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	704.170	704
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	448.753	508
			448.753	508
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	17.439	17
			17.439	17
417		Langfristet gæld i alt	1.170.362	1.229
Kortfristet gæld				
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber	154.525	163
421	24	Skyldige omkostninger	69.379	51
423	25	Deposita og forudbetalt leje m.v.	31.814	32
425		Anden kortfristet gæld		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.193	2
426		Kortfristet gæld i alt	257.911	247
430		Passiver i alt	9.228.535	7.967

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	2.282	2	2
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	4.564	5	5
			<u>6.846</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>6.846</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	82.835	121	104
			<u>82.835</u>	<u>121</u>	<u>104</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	63.828	64	73
			<u>63.828</u>	<u>64</u>	<u>73</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
	1.1	Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	138.528	139	145
	1.3	Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
	1.4	Tillægssydelse, i alt	21.060	21	22
			<u>196.588</u>	<u>197</u>	<u>205</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	280.902	272	284
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	17.643	14	16
		Øvrige renholdelsesudgifter	13.594	15	17
			<u>312.139</u>	<u>301</u>	<u>317</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	1.781	50	30
		Bygning, klimaskærm	729	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	531	0	0
		Bygning, tekniske installationer	676	0	0
		Materiel	27.307	0	0
			31.024	50	30
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	188.649	6	81
		Bygning, klimaskærm	13.904	13	33
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	63.854	261	163
		Bygning, fælles indvendig	3.002	36	45
		Bygning, tekniske installationer	88.308	64	62
		Materiel	9.992	20	20
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	367.708	399	402
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-367.708	-399	-402
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	16.380	26	26
			16.380	26	26
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-2.400	0	0
			-2.400	0	0
			13.980	26	26
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	5.766	6	6
		Afdelingsbestyrelsen	13.487	19	19
		Beboeraktiviteter	19.266	20	20
		Telefonudgifter	9.716	12	12
		Afdelingsmøder og fester mv.	1.785	3	3
		Køb og salg af edb-udstyr	549	2	2
		Andre udgifter	1.079	5	5
			51.647	67	68
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	479,05	479,05	528,42

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	0,61	0,61	0,38
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	25,00	25,16	25,16
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	2.565.192	2.565	2.634
			2.565.192	2.565	2.634
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	188.859	0	151
		Kursregulering	196.179	0	0
			385.038	0	151
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	47	0	0
			47	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	704.170	704
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	704.170	704
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	507.559	564
		Samlet anskaffelsessum ultimo	507.559	564
		Afdrag	-58.806	-57
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-58.806	-57
		Bogført værdi ultimo	448.753	508
305.1	17	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	0
			0	0
305.3	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	57.193	55
			57.193	55
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	-10.000	0
			-10.000	0
		Heraf til inkasso	0	0
401	20	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	5.408.386	4.971
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-367.708	-341
		Årets henlæggelser (kt. 120)	1.339.000	1.421
		Kursregulering (kt. 401.4) *	196.179	-642
			6.575.857	5.408
405	21	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	127.453	140
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	0	-13
		Årets henlæggelser (kt. 123)	1.000	1
			128.453	127
407	22	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	264.967	424
		Årets overskud (konto 140)	239.764	104
		Overført til drift (konto 203.6)	-107.592	-263
		2. Ultimo saldo	397.139	265
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	154.525	163
			154.525	163

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	24	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	9.348	9
		Øvrige skyldige omkostninger	60.031	42
			69.379	51
423	25	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	1.814	2
		Depositum	30.000	30
			31.814	32
425	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	2.193	2
			2.193	2