

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	20	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langlandsvej 50 8000 Aarhus C		Niels Ebbesens Gård Vorregårds 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		9.561	129	1	129
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		9.561	129		129
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	922,8	18		
	2	2.452	38		
	3	5.674	67		
	4	512	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		265	4	1 pr påbeg. 60 m2	5
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		9.826	133		134
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.	123	9.085	01.01.1955	01.01.1957	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	123	9.085			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS MARKJORDER 79bg			Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.: 550308			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	Ja 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	Ja	
			Elmåling, kollektiv	Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		823 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		377.290 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		39,46 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	5,30 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 20 - Niels Ebbesens Gård

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	483.768	480	480
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	478.078	458	458
107	2	Vandafgift	291.312	428	420
109	3	Renovation	231.675	280	326
110		Forsikringer	135.923	128	162
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	175.915	152	190
			<u>175.915</u>	<u>152</u>	<u>190</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	551.092	551	575
			<u>551.092</u>	<u>551</u>	<u>575</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	49.520	50	50
	2.	G-indskud	683.646	641	725
			<u>733.166</u>	<u>691</u>	<u>774</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.597.160	2.687	2.905
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	885.471	969	936
115	6	Almindelig vedligeholdelse	89.735	120	90
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	882.893	1.563	2.074
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-882.893	-1.563	-2.074
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	199.944	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-199.944	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	56.628	0	60
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	2.006	10	10
			<u>58.635</u>	<u>10</u>	<u>70</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	75.135	150	153
119.9		Variable udgifter i alt	1.108.975	1.249	1.249
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.027.000	3.027	3.905
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning	0	0	153
122	12	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	30.900	31	0
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	267.713	265	0
123		Tab ved fraflytninger	30.000	30	30
124.8		Henlæggelser i alt	3.355.613	3.353	4.088
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.545.516	7.769	8.721
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	382.674	374	377
		2. Renter m.v.	217.297	217	217
			<u>599.971</u>	<u>590</u>	<u>595</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	1.884	0	0
			<u>1.884</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	12.324	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-12.324	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	1.958	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-1.958	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	597.446	0	0
			<u>597.446</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	13	Korrektion tidligere år	22.000	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.221.302	590	595
139		Udgifter i alt	8.766.818	8.360	9.315
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	799.827	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.566.645	8.360	9.315

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			
14	1.	Almene familieboliger	7.867.926	7.855	8.115
	4.	Erhverv	264.042	253	257
	6.	Kældre m.v.	21.559	26	26
			8.153.527	8.134	8.398
202	15	Renter	1.174.486	0	425
203		Andre ordinære indtægter			
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	13.700	10	10
	6.	Overført fra opsamlet resultat	216.010	216	397
			1.404.196	226	832
203.9		Ordinære indtægter	9.557.723	8.360	9.230
Ekstraordinære indtægter					
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	8.922	0	86
208		Ekstraordinære indtægter i alt	8.922	0	86
209		Indtægter i alt	9.566.645	8.360	9.315
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.566.645	8.360	9.315

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne.

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	12.401.511	12.402
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	133.000.000	
		2. Heraf grundværdi	18.122.700	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>12.401.511</u>	<u>12.402</u>
303		Forbedringsarbejder		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	7.171.361	7.490
	20	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	21.142	22
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>19.594.014</u>	<u>19.914</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	21	1. Leje incl. Varme	830	1
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	151.579	138
	23	4. Fraflytninger, heraf til incasso	259.493	419
		6. Andre debitorer	15.769	0
		7. Forudbetalte udgifter	57.000	68
			<u>484.671</u>	<u>626</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>23.837.950</u>	<u>20.123</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>24.322.622</u>	<u>20.750</u>
310		Aktiver i alt	<u>43.916.636</u>	<u>40.664</u>

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	18.870.261	16.129
403		Fælleskonto (B-ordning)	321.700	336
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.542.313	2.430
405	25	Tab ved fraflytninger	155.553	128
406.9		Henlæggelser i alt	21.889.828	19.022
407	26	Opsamlet resultat +/-	1.843.527	1.260
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	23.733.355	20.281
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	4.569.351	4.768
		7. Landsbyggefonden	616.400	616
			<u>5.185.751</u>	<u>5.384</u>
409		Beboerindskud	766.803	767
411		Afskrivningskonto for ejendommen	6.448.957	6.250
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	12.401.511	12.402
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	6.692.641	6.932
			<u>6.692.641</u>	<u>6.932</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	233.966	234
			<u>233.966</u>	<u>234</u>
417		Langfristet gæld i alt	19.328.118	19.568
Kortfristet gæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	521.915	497
421	28	Skyldige omkostninger	219.348	168
422		Mellemregning med fraflyttere	0	37
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	92.968	94
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	20.932	18
426		Kortfristet gæld i alt	855.163	815
430		Passiver i alt	43.916.636	40.664

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indeklån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	198.533	199	198
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-8.253	-8	-8
101.3		Administrationsbidrag	14.636	15	15
			<u>204.916</u>	<u>205</u>	<u>205</u>
		Prioritering ved indeklån			
104.1		Afdragsbidrag	-6.790	-11	-11
104.2		Rentebidrag	-147	0	0
			<u>-6.937</u>	<u>-11</u>	<u>-11</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	95.263	95	95
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	190.527	191	191
			<u>285.790</u>	<u>286</u>	<u>286</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>483.768</u>	<u>480</u>	<u>480</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	291.312	428	420
			<u>291.312</u>	<u>428</u>	<u>420</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	231.675	280	326
			<u>231.675</u>	<u>280</u>	<u>326</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	475.686	476	496
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelse, i alt	38.406	38	40
			<u>551.092</u>	<u>551</u>	<u>575</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	719.546	786	774
		Trappevask mv.	68.113	76	71
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	39.838	37	42
		Øvrige renholdelsesudgifter	57.973	70	48
			<u>885.471</u>	<u>969</u>	<u>936</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	10.233	120	90
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	6.736	0	0
		Bygning, tekniske installationer	45.876	0	0
		Materiel	26.890	0	0
			89.735	120	90
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	106.288	654	351
		Bygning, klimaskærm	135.803	112	361
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	277.165	438	588
		Bygning, fælles indvendig	2.403	18	124
		Bygning, tekniske installationer	316.713	311	317
		Materiel	44.520	32	333
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	882.893	1.563	2.074
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-882.893	-1.563	-2.074
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	56.628	0	60
		115 Reparationer fællesvaskeri	11.983	0	0
			68.611	0	60
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	2.006	10	10
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-13.700	-10	-10
			-11.694	0	0
			56.917	0	60
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	20.661	20	22
		Afdelingsbestyrelsen	6.549	32	32
		Beboeraktiviteter	28.878	52	52
		Telefonudgifter	11.252	10	10
		Afdelingsmøder og fester mv.	6.150	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	0	2	2
		Andre udgifter	1.644	5	5
			75.135	150	153

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	308,06	308,06	397,40
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning			
		Henlæggelser pr. m2	0,00	0,00	16,00
122	12	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	3,23	3,23	0,00
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,75	0,00
134	13	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	22.000	0	0
			22.000	0	0
201	14	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	7.867.926	7.855	8.115
			7.867.926	7.855	8.115
202	15	Renter			
		Rente, Råderet	1.079	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	575.154	0	425
		Kursregulering	597.446	0	0
		Renter kollektiv råderet	807	0	0
			1.174.486	0	425
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	16	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	4.413	0	86
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	4.509	0	0
			8.922	0	86

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	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	12.401.511	12.402
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	12.401.511	12.402
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	7.490.462	7.670
		Forbedringsarbejder i året	63.574	94
		Samlet anskaffelsessum ultimo	7.554.035	7.764
		Afdrag	-382.674	-273
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-382.674	-273
		Bogført værdi ultimo	7.171.361	7.490
303.2	19	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	0	8
		Renoveringsarbejder i året	0	-8
		Bogført værdi ultimo	0	0
303.3	20	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	21.947	0
		Godtgørelse i året	0	22
		Rentetilskrivninger i året	1.079	1
		Afskrivninger	-1.884	-1
		Saldo ultimo konto 303.3	21.142	22
305.1	21	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	830	1
			830	1
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	151.579	138
			151.579	138
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	259.493	419
			259.493	419
		Heraf til inkasso	114.480	20
401	24	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	16.128.708	16.183
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-882.893	-887
		Årets henlæggelser (kt. 120)	3.027.000	2.793
		Kursregulering (kt. 401.4)	597.446	-1.961
			18.870.261	16.129

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2023	2022
			(kr.)	(t.kr.)
405	25	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	127.511	148
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-1.958	-45
		Årets henlæggelser (kt. 123)	30.000	25
			155.553	128
407	26	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	1.259.709	728
		Årets overskud (konto 140)	799.827	838
		Overført til drift (konto 203.6)	-216.010	-307
		2. Ultimo saldo	1.843.527	1.260
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	521.915	497
			521.915	497
421	28	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	21.108	16
		Øvrige skyldige omkostninger	198.240	152
			219.348	168
423	29	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	10.965	19
		Depositum	82.003	75
			92.968	94
425	30	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	20.932	18
			20.932	18

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne.