

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	37	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Herredsvang Fjældevangenget 8210 Aarhus V		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		15.771	193	1	193
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.771	193		193
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	278	6		
	2	3.308	50		
	3	7.055	83		
	4	5.130	54		
	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		79	1	1 pr påbeg. 60 m2	2
Institutioner		85	1	1 pr påbeg. 60 m2	2
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		15.935	195		197
Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelesesdato eksisterende ejendom	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger.	194	15.856	14.10.1980	01.01.1983	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	194	15.856			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: HASLE, ÅRHUS JORDER 8vv	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.: 627254	Tostrengnet 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	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	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	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		859 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		734.734 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		46,59 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	5,80 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 37 - Herredsvang

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	3.910.428	3.905	3.942
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	520.280	498	498
107	2	Vandafgift	1.571	10	8
109	3	Renovation	284.652	297	326
110		Forsikringer	196.623	186	234
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	191.834	198	274
	3.	Målerpasning m.v.	29.578	28	30
			<u>221.412</u>	<u>226</u>	<u>304</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	811.992	812	844
			<u>811.992</u>	<u>812</u>	<u>844</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.036.530	2.029	2.214
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.606.139	1.562	1.605
115	6	Almindelig vedligeholdelse	187.384	425	275
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	16.959.018	74.449	2.995
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-16.959.018	-74.449	-2.995
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	508.041	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-508.041	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	150.346	178	205
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	23.724	15	15
			<u>174.069</u>	<u>193</u>	<u>220</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	80.940	126	130
119.9		Variable udgifter i alt	2.048.532	2.306	2.231
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.575.000	2.575	2.882
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	37.400	37	65
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	443.977	442	442
123		Tab ved fraflytninger	30.000	30	30
124.8		Henlæggelser i alt	3.086.377	3.084	3.419
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.081.867	11.324	11.805
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	311.204	302	316
		2. Renter m.v.	175.744	170	172
		3. Bidrag	6.304	6	6
			<u>493.252</u>	<u>478</u>	<u>494</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	0	2.550	2.550
			<u>0</u>	<u>2.550</u>	<u>2.550</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	119.818	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-119.818	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	187.754	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-70.329	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-117.425	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	649.610	0	0
			<u>649.610</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	2.571.330	0	0
136		Beboerrådgivning m.v.	439.649	417	417
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.153.841	3.445	3.461
139		Udgifter i alt	15.235.708	14.770	15.266
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	319.486	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	15.555.194	14.770	15.266

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	13.546.201	13.537	13.842
	4.	Erhverv	40.525	37	43
	5.	Institutioner	72.276	72	72
			13.659.002	13.647	13.957
202	14	Renter	675.339	0	180
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	192.283	170	175
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	145.789	138	139
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	22.200	8	30
	6.	Overført fra opsamlet resultat	390.784	391	369
			1.426.395	706	892
203.9		Ordinære indtægter	15.085.397	14.353	14.849
Ekstraordinære indtægter					
204	15	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	439.649	417	417
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	30.149	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	469.798	417	417
209		Indtægter i alt	15.555.194	14.770	15.266
220		Indtægter og evt. underskud i alt	15.555.194	14.770	15.266

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	82.689.379	82.689
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	122.000.000	
		2. Heraf grundværdi	19.722.500	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	<u>35.943.600</u>	<u>35.944</u>
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>118.632.979</u>	<u>118.633</u>
303		Forbedringsarbejder		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	9.005.432	10.421
304.9		Anlægsaktiver i alt	127.638.411	129.054
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	36.701	76
		2. Beboerindskud	0	15
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.476.853	1.545
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	846.872	445
		6. Andre debitorer	352.506	149
			<u>2.712.932</u>	<u>2.230</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>11.267.462</u>	<u>23.125</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	13.980.394	25.355
310		Aktiver i alt	141.618.805	154.409

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.321.120	20.056
403		Fælleskonto (B-ordning)	512.739	594
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.221.252	4.167
405	23	Tab ved fraflytninger	268.933	309
406.9		Henlæggelser i alt	11.324.044	25.125
407	24	Opsamlet resultat +/-	1.033.995	1.105
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	12.358.040	26.231
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	2.221.887	3.338
		7. Landsbyggefonden	18.954.479	18.954
			<u>21.176.366</u>	<u>22.293</u>
409		Beboerindskud	1.926.900	1.927
411		Afskrivningskonto for ejendommen	95.529.714	94.413
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	118.632.979	118.633
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	6.728.109	6.810
			<u>6.728.109</u>	<u>6.810</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	94.000	94
			<u>94.000</u>	<u>94</u>
417		Langfristet gæld i alt	125.455.089	125.537
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.758.470	1.690
421	26	Skyldige omkostninger	1.838.810	755
422		Mellemregning med fraflyttere	17.966	44
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	94.941	63
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	95.491	90
426		Kortfristet gæld i alt	3.805.677	2.642
430		Passiver i alt	141.618.805	154.409

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)	1.116.598	1.117	1.113
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-10.539	-11	-6
101.3		Administrationsbidrag	68.886	69	69
			<u>1.174.945</u>	<u>1.175</u>	<u>1.175</u>
		Prioritering ved indeklån			
104.1		Afdragsbidrag	-132.559	-138	-96
104.2		Rentebidrag	-58.347	-58	-63
104.3		Ydelsesstøtte	-1.649	-2	-1
			<u>-192.555</u>	<u>-198</u>	<u>-161</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	976.013	976	976
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	1.952.025	1.952	1.952
			<u>2.928.038</u>	<u>2.928</u>	<u>2.928</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>3.910.428</u>	<u>3.905</u>	<u>3.942</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.571	10	8
			<u>1.571</u>	<u>10</u>	<u>8</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	235.533	237	281
		Komprimatorer mv.	49.119	60	45
			<u>284.652</u>	<u>297</u>	<u>326</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	699.744	700	726
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelser, i alt	75.248	75	79
			<u>811.992</u>	<u>812</u>	<u>844</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.280.207	1.254	1.270
		Trappevask mv.	147.831	150	170
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	76.968	69	63
		Øvrige renholdelsesudgifter	101.134	90	103
			<u>1.606.139</u>	<u>1.562</u>	<u>1.605</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	25.586	0	0
		Bygning, klimaskærm	686	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	28.596	425	275
		Bygning, tekniske installationer	41.714	0	0
		Materiel	90.802	0	0
			187.384	425	275
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	195.017	28	29
		Bygning, klimaskærm	15.182.290	38.181	186
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	877.818	808	832
		Bygning, fælles indvendig	47.995	27	1.267
		Bygning, tekniske installationer	536.747	35.274	547
		Materiel	119.152	132	133
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	16.959.018	74.449	2.995
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-16.959.018	-74.449	-2.995
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	150.346	178	205
		115 Reparationer fællesvaskeri	18.689	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-192.283	-170	-175
			-23.248	8	30
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-145.789	-138	-139
			-145.789	-138	-139
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	23.724	15	15
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-22.200	-8	-30
			1.524	8	-15
			-167.513	-123	-124

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	30.911	30	33
		Afdelingsbestyrelsen	9.098	32	32
		Beboeraktiviteter	10.015	30	30
		Telefonudgifter	15.355	15	15
		Afdelingsmøder og fester mv.	2.859	8	8
		Køb og salg af edb-udstyr	2.650	5	5
		Andre udgifter	10.051	8	8
			80.940	126	130
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	161,59	161,59	180,86
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	2,36	2,36	4,10
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,85	27,85
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	2.571.330	0	0
			2.571.330	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	13.546.201	13.537	13.842
			13.546.201	13.537	13.842
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	25.371	0	180
		Kursregulering	649.610	0	0
		Renter kollektiv råderet	358	0	0
			675.339	0	180
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
204	15	Driftsikring og anden løbende driftsstøtte			
		Tilskud til beboerrådgivning	439.649	417	417
			439.649	417	417
206	16	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	8.225	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	21.924	0	0
			30.149	0	0

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
301	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	82.689.379	82.689
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	82.689.379	82.689
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	10.420.979	10.683
		Forbedringsarbejder i året	-1.282.542	-29
		Samlet anskaffelsesum ultimo	9.138.437	10.654
		Indeksregulering i året	178.199	66
		Samlet indeksregulering ultimo	178.199	66
		Afdrag	-311.204	-299
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-311.204	-299
		Bogført værdi ultimo	9.005.432	10.421
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	36.701	76
			36.701	76
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	553.194	612
		El	482.742	381
		Vand	440.918	553
			1.476.853	1.545
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	846.872	445
			846.872	445
		Heraf til inkasso	202.690	117
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	20.055.528	22.201
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-16.959.018	-2.083
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.575.000	2.500
		Kursregulering (kt. 401.4)	649.610	-2.563
			6.321.120	20.056
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	309.262	355
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-70.329	-66
		Årets henlæggelser (kt. 123)	30.000	20
			268.933	309
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	1.105.293	1.240
		Årets overskud (konto 140)	319.486	395
		Overført til drift (konto 203.6)	-390.784	-530
		2. Ultimo saldo	1.033.995	1.105

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	832.301	823
		El	459.273	375
		Vand	466.896	493
			1.758.470	1.690
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	37.898	38
		Øvrige skyldige omkostninger	1.800.911	717
			1.838.810	755
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	56.606	25
		Depositum	38.335	38
			94.941	63
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	95.491	90
			95.491	90