

Arbejdernes Andels Boligforening
Regnskabsåret 2023
Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	19	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langølandsgade 50 8000 Aarhus C		Vorrevangsparken 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		12.719	170	1	170
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		12.719	170		170
Boliger fordelt på antal rum					
	Antal rum				
	1	922,2	18		
	2	2.208	34		
	3	7.734	100		
	4	1.854	18		
	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		488	1	1 pr påbeg. 60 m2	9
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	28	1/5	6
Lejemålsoplysninger i alt		13.207	199		185
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.	170	12.719	01.10.1954	01.10.1956	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart					
	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	170	12.719			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 79bb	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	550316	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
Beboerfaciliteter		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		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	811 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	407.298 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	32,02 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,20 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 19 - Vorrevangsparken

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	288.159	288	288
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	586.518	562	562
107	2	Vandafgift	425.710	577	542
109	3	Renovation	252.496	240	370
110		Forsikringer	161.319	154	194
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	266.524	247	296
			<u>266.524</u>	<u>247</u>	<u>296</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4 1.	Administrationsbidrag	726.062	726	758
			<u>726.062</u>	<u>726</u>	<u>758</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	111.640	112	112
	2.	G-indskud	152.508	153	153
			<u>264.148</u>	<u>264</u>	<u>264</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.682.776	2.769	2.986
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.125.411	1.045	1.041
115	6	Almindelig vedligeholdelse	111.554	250	200
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.110.076	1.240	2.070
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.110.076	-1.240	-2.070
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	371.321	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-371.321	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	98.344	95	100
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	2.066	5	5
			<u>100.410</u>	<u>100</u>	<u>105</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	174.177	158	160
119.9		Variable udgifter i alt	1.511.552	1.553	1.506
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.789.000	4.789	5.093
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	13.000	13	21
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	368.839	369	369
123		Tab ved fraflytninger	40.000	40	40
124.8		Henlæggelser i alt	5.210.839	5.211	5.523
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.693.326	9.821	10.303
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	86.258	68	78
		2. Renter m.v.	50.825	46	52
			<u>137.083</u>	<u>114</u>	<u>130</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	1.997.950	1.998	2.003
		2. Renter m.v.	79.951	80	75
		3. Administrationsbidrag	122.027	122	122
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-172.774	-187	-154
			<u>2.027.154</u>	<u>2.013</u>	<u>2.046</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	280.748	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-280.748	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	84.100	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-66.045	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-18.055	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	588.772	0	0
			<u>588.772</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	24.058	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.777.067	2.127	2.176
139		Udgifter i alt	12.470.393	11.947	12.479
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	705.144	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	13.175.537	11.947	12.479

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	10.319.035	10.296	10.590
	4.	Erhverv	631.188	631	631
	6.	Kældre m.v.	54.488	54	54
	7.	Garager/Carporte	81.104	84	84
			11.085.815	11.065	11.359
202	14	Renter	1.156.656	0	425
203		Andre ordinære indtægter			
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	2.100	6	6
	6.	Overført fra opsamlet resultat	876.630	877	689
			2.035.386	883	1.120
203.9		Ordinære indtægter	13.121.200	11.947	12.479
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	54.337	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	54.337	0	0
209		Indtægter i alt	13.175.537	11.947	12.479
220		Indtægter og evt. underskud i alt	13.175.537	11.947	12.479

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	7.467.186	7.467
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	142.000.000	
		2. Heraf grundværdi	22.233.400	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>7.467.186</u>	<u>7.467</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	4.170.635	4.248
	18	2. Bygningsreovering m.v.	29.228.267	31.226
304.9		Anlægsaktiver i alt	40.866.088	42.942
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	8.152	34
		2. Beboerindskud	0	0
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	167.253	163
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	580.167	350
		6. Andre debitorer	16.336	0
		7. Forudbetalte udgifter	77.000	90
			<u>848.908</u>	<u>637</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>24.215.498</u>	<u>19.265</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	25.064.406	19.901
310		Aktiver i alt	65.930.494	62.843

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	17.459.695	13.192
403		Fælleskonto (B-ordning)	334.123	456
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.875.778	2.743
405	23	Tab ved fraflytninger	241.134	267
406.9		Henlæggelser i alt	20.910.730	16.659
407	24	Opsamlet resultat +/-	1.873.769	2.045
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	22.784.499	18.704
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	714.097	714
411		Afskrivningskonto for ejendommen	6.753.089	6.753
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	7.467.186	7.467
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	1.260.689	1.141
		2. Bygningsrenovering m.v.	32.138.213	34.136
			33.398.902	35.278
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	391.258	391
			391.258	391
417		Langfristet gæld i alt	41.257.346	43.136
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	535.908	509
421	26	Skyldige omkostninger	1.274.605	440
422		Mellemregning med fraflyttere	7.284	7
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	57.266	35
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	13.586	12
426		Kortfristet gæld i alt	1.888.649	1.003
430		Passiver i alt	65.930.494	62.843

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	96.053	96	96
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	192.106	192	192
			288.159	288	288
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	288.159	288	288
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	425.710	577	542
			425.710	577	542
109	3	Renovation			
		Renovation	252.496	240	370
			252.496	240	370
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	657.120	657	685
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelser, i alt	31.942	32	34
			726.062	726	758
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	891.570	820	817
		Trappevask mv.	143.183	135	145
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	48.094	37	39
		Øvrige renholdelsesudgifter	42.564	53	40
			1.125.411	1.045	1.041

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	13.756	250	200
		Bygning, klimaskærm	5.589	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	28.913	0	0
		Bygning, fælles indvendig	913	0	0
		Bygning, tekniske installationer	34.063	0	0
		Materiel	28.321	0	0
			111.554	250	200
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	63.399	41	174
		Bygning, klimaskærm	262.850	52	600
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	420.692	641	686
		Bygning, fælles indvendig	6.514	48	83
		Bygning, tekniske installationer	308.415	392	408
		Materiel	48.206	66	118
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.110.076	1.240	2.070
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.110.076	-1.240	-2.070
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	98.344	95	100
	115	Reparationer fællesvaskeri	30.720	0	0
			129.064	95	100
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	2.066	5	5
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-2.100	-6	-6
			-34	-1	-1
			129.030	94	99

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	27.227	26	29
		Afdelingsbestyrelsen	12.804	19	19
		Beboeraktiviteter	26.851	54	54
		Telefonudgifter	15.096	17	16
		Afdelingsmøder og fester mv.	7.659	28	28
		Køb og salg af edb-udstyr	11.577	4	4
		Andre udgifter	72.963	10	10
			174.177	158	160
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	362,62	362,62	385,64
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,02	1,02	1,67
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,00	29,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	24.058	0	0
			24.058	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	10.319.035	10.296	10.590
			10.319.035	10.296	10.590
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	566.803	0	425
		Kursregulering	588.772	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.081	0	0
			1.156.656	0	425
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtæger	22.406	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	31.931	0	0
			54.337	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	7.467.186	7.467
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	7.467.186	7.467
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	4.248.425	3.956
		Forbedringsarbejder i året	8.469	361
		Samlet anskaffelsessum ultimo	4.256.893	4.317
		Afdrag	-86.258	-68
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-86.258	-68
		Bogført værdi ultimo	4.170.635	4.248
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	31.226.217	33.219
		Samlet anskaffelsessum ultimo	31.226.217	33.219
		Afdrag	-1.997.950	-1.993
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.997.950	-1.993
		Bogført værdi ultimo	29.228.267	31.226
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	8.152	34
			8.152	34
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	167.253	163
			167.253	163
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	580.167	350
			580.167	350
		Heraf til inkasso	24.033	19
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	13.192.000	17.855
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.110.076	-6.765
		Årets henlæggelser (kt. 120)	4.789.000	4.358
		Kursregulering (kt. 401.4)	588.772	-2.256
			17.459.695	13.192
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	267.179	232
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-66.045	-5
		Årets henlæggelser (kt. 123)	40.000	40
			241.134	267

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	2.045.255	2.055
		Årets overskud (konto 140)	705.144	826
		Overført til drift (konto 203.6)	-876.630	-835
		2. Ultimo saldo	1.873.769	2.045
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	535.908	509
			535.908	509
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	25.482	21
		Øvrige skyldige omkostninger	1.249.124	419
			1.274.605	440
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	44.900	12
		Depositum	12.366	23
			57.266	35
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	13.586	12
			13.586	12