

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	1	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Villabyen Skovbakken		Aarhus Kommune	
Arbejdernes Andels Boligforening		Skovvangsvej		Rådhuspladsen 2	
Langelandsgade 50		8200 Aarhus N		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		10.788	101	1	101
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		10.788	101		101
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	1.146	15		
	3	3.591	37		
	4	4.073	35		
	5	1.978	14		
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	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		10.788	101		101
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.	101	10.788	01.01.1919	01.01.1921	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	0	0			
Boliger i tæt/lav byggeri	101	10.788			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 55z m.fl	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	75472	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
		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Beboerfaciliter		Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen		Nej	Elpaneler Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Nej	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		726 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		158.330 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		14,68 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,30 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 1 - Villabyen Skovbakken

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	27.338	27	27
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.258.221	2.163	2.163
107	2	Vandafgift	632	0	0
109	3	Renovation	348.133	348	393
110		Forsikringer	174.132	165	208
111		Afdelingens energiforbrug:			
	3.	Målerpasning m.v.	3.216	2	3
			<u>3.216</u>	<u>2</u>	<u>3</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	401.595	402	419
			<u>401.595</u>	<u>402</u>	<u>419</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	74.540	75	75
	2.	G-indskud	811.797	761	861
			<u>886.337</u>	<u>836</u>	<u>935</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.072.267	3.915	4.121
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	343.307	362	375
115	6	Almindelig vedligeholdelse	58.045	210	120
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.597.363	1.187	1.055
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.597.363	-1.187	-1.055
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	332.255	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-332.255	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
119	8	Diverse udgifter	47.436	69	74
119.9		Variable udgifter i alt	448.787	641	569
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.635.000	2.635	3.004
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	14.100	14	6
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	291.279	291	291
123		Tab ved fraflytninger	15.000	15	15
124.8		Henlæggelser i alt	2.955.379	2.955	3.316
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.503.771	7.539	8.034
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	354.746	344	341
		2. Renter m.v.	169.040	168	173
			523.786	512	514
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	12.636	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-12.636	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	108.398	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-36.057	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-72.341	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	357.891	0	0
			357.891	0	0
134	11	Korrektion tidligere år	92.582	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	974.259	512	514
139		Udgifter i alt	8.478.030	8.051	8.549
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	311.605	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.789.635	8.051	8.549

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	7.836.883	7.811	7.974
			<u>7.836.883</u>	<u>7.811</u>	<u>7.974</u>
202	13	Renter	703.597	0	285
203		Andre ordinære indtægter			
		5. Indeksoverskud	3.127	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	240.828	241	290
			<u>947.552</u>	<u>241</u>	<u>575</u>
203.9		Ordinære indtægter	8.784.435	8.051	8.549
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	5.200	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	5.200	0	0
209		Indtægter i alt	8.789.635	8.051	8.549
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.789.635	8.051	8.549

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	2.107.728	2.108
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	109.000.000	
		2. Heraf grundværdi	85.603.400	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>2.107.728</u>	<u>2.108</u>
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.370.755	3.649
304.9		Anlægsaktiver i alt	5.478.483	5.757
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	17	1. Leje incl. Varme	10.005	5
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	72.270	75
	19	4. Fraflytninger, heraf til incasso	163.201	141
		6. Andre debitorer	82.484	161
			<u>327.959</u>	<u>382</u>
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>14.727.514</u>	<u>12.916</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	15.055.473	13.298
310		Aktiver i alt	20.533.956	19.055

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	10.607.729	9.212
403		Fælleskonto (B-ordning)	465.576	521
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.929.539	1.901
405	21	Tab ved fraflytninger	182.196	203
406.9		Henlæggelser i alt	13.185.039	11.837
407	22	Opsamlet resultat +/-	1.001.224	930
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	14.186.264	12.768
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	240.595	241
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.867.133	1.867
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	2.107.728	2.108
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	3.370.755	3.585
			<u>3.370.755</u>	<u>3.585</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	259.817	255
			<u>259.817</u>	<u>255</u>
417		Langfristet gæld i alt	5.738.300	5.947
Kortfristet gæld				
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber	129.005	144
421	24	Skyldige omkostninger	480.387	187
423	25	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0	9
425		Anden kortfristet gæld		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1	0
426		Kortfristet gæld i alt	609.392	340
430		Passiver i alt	20.533.956	19.055

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	9.116	9	9
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	18.222	18	18
			<u>27.338</u>	<u>27</u>	<u>27</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>27.338</u>	<u>27</u>	<u>27</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	632	0	0
			<u>632</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	348.133	348	393
			<u>348.133</u>	<u>348</u>	<u>393</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	358.752	359	374
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelse, i alt	5.843	6	6
			<u>401.595</u>	<u>402</u>	<u>419</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	295.991	288	317
		Skorstensfejning	7.634	8	8
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	9.952	7	11
		Øvrige renholdelsesudgifter	29.730	60	40
			<u>343.307</u>	<u>362</u>	<u>375</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	25.406	210	120
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	20.176	0	0
		Bygning, tekniske installationer	4.512	0	0
		Materiel	7.951	0	0
			58.045	210	120
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	361.431	222	228
		Bygning, klimaskærm	215.952	178	93
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	638.215	394	433
		Bygning, fælles indvendig	5.460	34	0
		Bygning, tekniske installationer	348.949	319	259
		Materiel	27.356	41	42
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.597.363	1.187	1.055
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.597.363	-1.187	-1.055
			0	0	0
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	16.176	16	17
		Afdelingsbestyrelsen	10.736	19	19
		Beboeraktiviteter	2.993	10	10
		Telefonudgifter	6.757	7	7
		Afdelingsmøder og fester mv.	8.536	10	13
		Køb og salg af edb-udstyr	0	3	3
		Andre udgifter	2.238	5	5
			47.436	69	74
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	244,25	244,25	278,45

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,31	1,31	0,55
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	27,00	27,00	27,00
134	11	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	92.582	0	0
			92.582	0	0
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	7.836.883	7.811	7.974
			7.836.883	7.811	7.974
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	344.537	0	285
		Kursregulering	357.891	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.169	0	0
			703.597	0	285
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	400	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	4.800	0	0
			5.200	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	2.107.728	2.108
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	2.107.728	2.108
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.649.294	3.856
		Forbedringsarbejder i året	76.207	124
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.725.501	3.980
		Afdrag	-354.746	-330
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-354.746	-330
		Bogført værdi ultimo	3.370.755	3.649
305.1	17	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	10.005	5
			10.005	5
305.3	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	39.509	38
		El	811	1
		Vand	31.949	36
			72.270	75
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	163.201	141
			163.201	141
		Heraf til inkasso	0	0
401	20	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	9.212.201	9.324
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.597.363	-1.447
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.635.000	2.558
		Kursregulering (kt. 401.4)	357.891	-1.223
			10.607.729	9.212
405	21	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	203.253	188
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-36.057	0
		Årets henlæggelser (kt. 123)	15.000	15
			182.196	203
407	22	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	930.448	683
		Årets overskud (konto 140)	311.605	505
		Overført til drift (konto 203.6)	-240.828	-258
		2. Ultimo saldo	1.001.224	930

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	91.980	105
		El	1.924	2
		Vand	35.101	37
			129.005	144
421	24	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	5.273	6
		Øvrige skyldige omkostninger	475.114	181
			480.387	187
423	25	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	0	9
			0	9
425	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	1	0
			1	0