

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	40	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Veri I Tjelevej 8240 Risskov		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		28.898	347	1	347
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		28.898	347		347
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	259	7		
	2	6.951	98		
	3	10.440	118		
	4	10.548	117		
	5	700	7		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål					
Institutioner		264	1	1 pr påbeg. 60 m2	5
Garager/Carporte		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Lejemålsoplysninger i alt		0	66	1/5	13
		29.162	414		365
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.	347	28.898	15.09.1957	15.09.1959	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	347	28.898			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	VEJLBY BY, VEJLBY 9fc m.fl.	Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	503156	Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
	503172	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej
		Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej		
Beboerhus	Ja	Spildevand, bioværk	Nej		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej
		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		693 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		866.186 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		29,97 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	4,60 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 40 - Veri I

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	868.793	869	869
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.657.411	1.588	1.588
109	2	Renovation	470.784	430	691
110		Forsikringer	425.767	397	500
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	405.435	315	417
	3.	Målerpasning m.v.	59.422	49	54
			<u>464.858</u>	<u>364</u>	<u>470</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	1.434.948	1.435	1.498
			<u>1.434.948</u>	<u>1.435</u>	<u>1.498</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	7.460	7	7
	2.	G-indskud	2.174.575	2.039	2.305
			<u>2.182.035</u>	<u>2.046</u>	<u>2.313</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.635.802	6.261	7.059
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	2.522.153	2.516	2.604
115	5	Almindelig vedligeholdelse	166.957	350	200
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	6.401.670	2.521	10.499
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-6.401.670	-2.521	-10.499
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	495.722	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-495.722	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	7	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	201.180	170	216
			<u>201.180</u>	<u>170</u>	<u>216</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	190.395	270	242
119.9		Variable udgifter i alt	3.080.685	3.306	3.262
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.902.030	6.902	7.507
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	14.300	14	13
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	809.134	809	809
123		Tab ved fraflytninger	100.000	100	100
124.8		Henlæggelser i alt	7.825.464	7.825	8.430
124.9		Samlede ordinære udgifter	18.410.744	18.261	19.619
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.778.698	2.393	2.486
		2. Renter m.v.	974.330	520	501
		3. Bidrag	115.420	151	138
			2.868.447	3.065	3.125
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.612	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-2.612	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	76.286	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-76.286	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	823.659	0	0
			823.659	0	0
134	11	Korrektion tidligere år	67.950	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.760.056	3.065	3.125
139		Udgifter i alt	22.170.800	21.325	22.745
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	941.767	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	23.112.567	21.325	22.745

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	20.038.391	19.954	20.743
		4. Erhverv	235.822	220	246
		6. Kældre m.v.	49.350	50	50
		7. Garager/Carporte	91.236	91	91
		9. Merleje	-12.060	-12	-12
			20.402.739	20.304	21.118
202	13	Renter	1.619.099	0	642
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	229.570	200	200
		6. Overført fra opsamlet resultat	821.797	822	784
			2.670.467	1.022	1.626
203.9		Ordinære indtægter	23.073.206	21.325	22.745
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	39.361	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	39.361	0	0
209		Indtægter i alt	23.112.567	21.325	22.745
220		Indtægter og evt. underskud i alt	23.112.567	21.325	22.745

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	17.902.499	17.902
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	203.000.000	
		2. Heraf grundværdi	62.828.200	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	17.902.499	17.902
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	40.742.739	42.360
304.9		Anlægsaktiver i alt	58.645.238	60.263
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	17	1. Leje incl. Varme	29.647	34
		2. Beboerindskud	0	11
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.279.949	1.177
	19	4. Fraflytninger, heraf til incasso	313.535	241
		6. Andre debitorer	17.086	654
			1.640.217	2.118
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	31.331.510	28.402
309.9		Omsætningsaktiver i alt	32.971.727	30.519
310		Aktiver i alt	91.616.965	90.782

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	19.224.290	17.900
403		Fælleskonto (B-ordning)	788.283	866
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	6.491.208	6.086
405	21	Tab ved fraflytninger	387.978	364
406.9		Henlæggelser i alt	26.891.759	25.216
407	22	Opsamlet resultat +/-	2.480.435	2.360
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	29.372.194	27.577
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	1.330.637	1.331
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	188.825	189
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.383.037	16.383
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	17.902.499	17.902
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	40.742.739	42.080
			40.742.739	42.080
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	713.136	713
			713.136	713
417		Langfristet gæld i alt	59.358.374	60.696
Kortfristet gæld				
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.713.589	1.744
421	24	Skyldige omkostninger	1.129.579	719
422		Mellemregning med fraflyttere	0	0
423	25	Deposita og forudbetalt leje m.v.	12.401	14
425		Anden kortfristet gæld		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	30.829	31
426		Kortfristet gæld i alt	2.886.397	2.509
430		Passiver i alt	91.616.965	90.782

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	289.597	290	290
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	579.196	579	579
			<u>868.793</u>	<u>869</u>	<u>869</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>868.793</u>	<u>869</u>	<u>869</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	331.852	270	691
		Komprimatorer mv.	138.932	160	0
			<u>470.784</u>	<u>430</u>	<u>691</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.296.480	1.296	1.352
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	101.468	101	107
			<u>1.434.948</u>	<u>1.435</u>	<u>1.498</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.956.874	2.010	2.032
		Trappevask mv.	380.836	348	401
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	109.392	93	109
		Øvrige renholdelsesudgifter	75.050	65	62
			<u>2.522.153</u>	<u>2.516</u>	<u>2.604</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	8.442	350	200
		Bygning, klimaskærm	18.243	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	21.132	0	0
		Bygning, fælles indvendig	2.874	0	0
		Bygning, tekniske installationer	11.343	0	0
		Materiel	104.924	0	0
			166.957	350	200
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	1.158.915	279	3.791
		Bygning, klimaskærm	58.911	183	4.006
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	694.479	836	947
		Bygning, fælles indvendig	53.312	15	27
		Bygning, tekniske installationer	4.334.472	1.128	927
		Materiel	101.581	80	800
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.401.670	2.521	10.499
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-6.401.670	-2.521	-10.499
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	201.180	170	216
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-229.570	-200	-200
			-28.390	-30	16
			-28.390	-30	16
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	55.576	54	60
		Afdelingsbestyrelsen	25.304	32	32
		Beboeraktiviteter	45.225	115	80
		Telefonudgifter	26.790	22	22
		Afdelingsmøder og fester mv.	19.526	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	11.310	8	8
		Andre udgifter	6.665	10	10
			190.395	270	242
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	236,68	236,68	257,42

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,49	0,49	0,46
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,00	28,00
134	11	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	67.950	0	0
			67.950	0	0
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	20.038.391	19.954	20.743
			20.038.391	19.954	20.743
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	792.925	0	642
		Kursregulering	823.659	0	0
		Renter kollektiv råderet	2.516	0	0
			1.619.099	0	642
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	15.541	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	23.819	0	0
			39.361	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	17.902.499	17.902
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	17.902.499	17.902
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	42.360.099	54.501
		Forbedringsarbejder i året	161.338	-9.736
		Samlet anskaffelsessum ultimo	42.521.437	44.765
		Afdrag	-1.778.698	-2.405
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.778.698	-2.405
		Bogført værdi ultimo	40.742.739	42.360
305.1	17	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	29.647	34
			29.647	34
305.3	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	557.064	430
		Vand	722.885	748
			1.279.949	1.177
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	313.535	241
			313.535	241
		Heraf til inkasso	95.929	17
401	20	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	17.900.272	18.245
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-6.401.670	-4.120
		Årets henlæggelser (kt. 120)	6.902.030	6.701
		Kursregulering (kt. 401.4)	823.659	-2.926
			19.224.290	17.900
405	21	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	364.264	367
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-76.286	-93
		Årets henlæggelser (kt. 123)	100.000	90
			387.978	364
407	22	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	2.360.465	2.596
		Årets overskud (konto 140)	941.767	735
		Overført til drift (konto 203.6)	-821.797	-971
		2. Ultimo saldo	2.480.435	2.360
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.033.624	1.052
		Vand	679.965	692
			1.713.589	1.744

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	24	Skyldige omkostninger		
		Skyldige prioritetsydelse	0	21
		Feriepengeforpligtelse	57.961	51
		Øvrige skyldige omkostninger	1.071.618	647
			1.129.579	719
423	25	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	10.001	12
		Depositum	2.400	2
			12.401	14
425	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	30.829	31
			30.829	31