

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	30	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Frydenlund Fuglebakkevej 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		15.993	193	1	193
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.993	193		193
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	114	3		
	2	3.250	47		
	3	9.716	113		
	4	2.913	30		
	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		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		15.993	193		193
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.	193	15.993	15.12.1967	15.12.1968	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	193	15.993			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 50v m.fl.	Tekniske installationer m.v.	Varmedeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	933932	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
	124147036000	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
		Regnvand, genanvendelse	(fast brændsel eller olie)		Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
Beboerhus	Nej	Spildevand, bioværk	(naturgas)		Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja Ovne		Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja Elpaneler		Nej
		Vandmåling, individuel	Ja Solvarmeanlæg		Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja Varmepumpeanlæg		Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Ja Biogasanlæg		Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv			
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel			
		Elmåling, kollektiv			
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		753 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		455.762 kr.	Dato for forhøjelse		01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		28,50 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %		4,10 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 30 - Frydenlund

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	1.414.793	1.415	1.413
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	941.557	902	902
107	2	Vandafgift	4.610	10	8
109	3	Renovation	296.808	290	344
110		Forsikringer	219.912	208	262
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	255.538	223	279
	3.	Målerpasning m.v.	29.754	28	30
			<u>285.292</u>	<u>251</u>	<u>309</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	788.681	789	824
			<u>788.681</u>	<u>789</u>	<u>824</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	2.	G-indskud	309.513	290	328
			<u>309.513</u>	<u>290</u>	<u>328</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.846.372	2.740	2.977
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.773.513	1.916	1.988
115	6	Almindelig vedligeholdelse	274.897	375	275
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.449.980	3.743	2.592
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.449.980	-3.743	-2.592
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	329.879	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-329.879	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	275.765	259	292
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	0	5	5
			<u>275.765</u>	<u>264</u>	<u>297</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	196.215	254	255
119.9		Variable udgifter i alt	2.520.390	2.808	2.815
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.118.000	4.118	4.850
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	40.000	40	30
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	447.804	448	448
123		Tab ved fraflytninger	50.000	50	50
124.8		Henlæggelser i alt	4.655.804	4.656	5.378
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.437.359	11.619	12.583
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	859.269	801	862
		2. Renter m.v.	347.196	332	334
		3. Bidrag	14.073	11	13
			<u>1.220.538</u>	<u>1.143</u>	<u>1.209</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejeres godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	1.086	0	0
			<u>1.086</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-1.552	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	1.552	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	121.624	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-68.901	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-52.723	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	735.668	0	0
			<u>735.668</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	38.602	0	0
136		Beboerrådgivning m.v.	180.948	0	181
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.176.842	1.143	1.390
139		Udgifter i alt	13.614.201	12.762	13.973
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	807.288	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	14.421.489	12.762	13.973

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	12.040.772	12.015	12.361
	4.	Erhverv	23.040	22	23
	6.	Kældre m.v.	16.618	17	17
			12.080.430	12.054	12.401
202	14	Renter	1.444.787	0	500
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	178.732	175	165
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	171.102	164	171
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	2.550	9	9
	6.	Overført fra opsamlet resultat	360.795	361	546
			2.157.966	708	1.391
203.9		Ordinære indtægter	14.238.396	12.762	13.792
Ekstraordinære indtægter					
204	15	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	180.948	0	181
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	2.145	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	183.093	0	181
209		Indtægter i alt	14.421.489	12.762	13.973
220		Indtægter og evt. underskud i alt	14.421.489	12.762	13.973

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	28.646.582	28.647
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	170.510.000	
		2. Heraf grundværdi	35.692.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>28.646.582</u>	<u>28.647</u>
303		Forbedringsarbejder		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	13.618.468	14.364
	19	2. Bygningsrenovering m.v.	2.149.452	2.149
	20	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	-1.057	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>44.413.445</u>	<u>45.160</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	21	1. Leje incl. Varme	7.140	15
	22	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.644.752	1.528
	23	4. Fraflytninger, heraf til incasso	314.860	364
		6. Andre debitorer	51.727	12
			<u>2.018.479</u>	<u>1.919</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>27.380.601</u>	<u>25.267</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>29.399.080</u>	<u>27.185</u>
310		Aktiver i alt	<u>73.812.526</u>	<u>72.346</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	20.513.061	19.109
403		Fælleskonto (B-ordning)	298.463	283
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.986.123	3.843
405	25	Tab ved fraflytninger	127.951	147
406.9		Henlæggelser i alt	24.925.598	23.383
407	26	Opsamlet resultat +/-	1.821.367	1.375
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	26.746.966	24.758
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	2.185.507	2.668
			<u>2.185.507</u>	<u>2.668</u>
409		Beboerindskud	1.157.781	1.158
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.303.294	24.821
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	28.646.582	28.647
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	13.618.468	14.208
			<u>13.618.468</u>	<u>14.208</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	266.256	266
			<u>266.256</u>	<u>266</u>
416	27	Anden langfristet gæld	2.149.452	2.149
417		Langfristet gæld i alt	44.680.758	45.270
Kortfristet gæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.683.983	1.617
421	29	Skyldige omkostninger	431.290	512
422		Mellemregning med fraflyttere	0	12
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	63.127	31
425		Anden kortfristet gæld		
		31 3. Afsluttede forbrugsregnskaber	206.401	146
426		Kortfristet gæld i alt	2.384.802	2.318
430		Passiver i alt	73.812.526	72.346

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	482.064	482	487
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	40.129	40	35
101.3		Administrationsbidrag	8.466	8	7
			<u>530.658</u>	<u>531</u>	<u>529</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	294.712	295	295
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	589.423	589	589
			<u>884.135</u>	<u>884</u>	<u>884</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.414.793</u>	<u>1.415</u>	<u>1.413</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	4.610	10	8
			<u>4.610</u>	<u>10</u>	<u>8</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	296.808	290	344
			<u>296.808</u>	<u>290</u>	<u>344</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	685.536	686	715
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelse, i alt	66.145	66	70
			<u>788.681</u>	<u>789</u>	<u>824</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.278.607	1.423	1.494
		Trappevask mv.	300.401	295	330
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	77.978	83	79
		Øvrige renholdelsesudgifter	116.527	115	85
			<u>1.773.513</u>	<u>1.916</u>	<u>1.988</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	4.174	0	0
		Bygning, klimaskærm	540	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	12.952	375	275
		Bygning, fælles indvendig	377	0	0
		Bygning, tekniske installationer	74.975	0	0
		Materiel	181.879	0	0
			274.897	375	275
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	368.075	1.301	744
		Bygning, klimaskærm	134.816	624	654
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	387.255	579	611
		Bygning, fælles indvendig	0	52	45
		Bygning, tekniske installationer	2.456.884	1.084	434
		Materiel	102.950	102	103
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.449.980	3.743	2.592
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.449.980	-3.743	-2.592
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	275.765	259	292
		115 Reparationer fællesvaskeri	23.682	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-178.732	-175	-165
			120.714	84	127
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-171.102	-164	-171
			-171.102	-164	-171
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	0	5	5
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-2.550	-9	-9
			-2.550	-4	-4
			-52.937	-84	-48

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023 (kr.)	2023 (t.kr.)	2024 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	30.911	30	33
		Afdelingsbestyrelsen	21.055	32	32
		Beboeraktiviteter	92.495	120	120
		Telefonudgifter	16.231	18	18
		Afdelingsmøder og fester mv.	34.458	40	40
		Køb og salg af edb-udstyr	1.065	5	5
		Andre udgifter	0	10	8
			196.215	254	255
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	257,49	257,49	303,26
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	2,50	2,50	1,88
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,00	28,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	38.602	0	0
			38.602	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	12.040.772	12.015	12.361
			12.040.772	12.015	12.361
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	29	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	708.218	0	500
		Kursregulering	735.668	0	0
		Renter kollektiv råderet	871	0	0
			1.444.787	0	500
		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	180.948	0	181
			180.948	0	181
206	16	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	2.145	0	0
			2.145	0	0

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
301	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	28.646.582	28.647
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	28.646.582	28.647
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	14.364.195	14.748
		Forbedringsarbejder i året	113.542	440
		Samlet anskaffelsessum ultimo	14.477.737	15.188
		Afdrag	-859.269	-824
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-859.269	-824
		Bogført værdi ultimo	13.618.468	14.364
303.2	19	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	2.149.452	2.149
		Samlet anskaffelsessum ultimo	2.149.452	2.149
		Bogført værdi ultimo	2.149.452	2.149
303.3	20	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Rentetilskrivninger i året	29	0
		Afskrivninger	-1.086	0
		Saldo ultimo konto 303.3	-1.057	0
305.1	21	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	7.140	15
			7.140	15
305.3	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	461.730	481
		EI	651.388	504
		Vand	531.634	542
			1.644.752	1.528
305.4	23	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	314.860	364
			314.860	364
		Heraf til inkasso	0	0
401	24	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	19.109.373	19.314
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.449.980	-1.883
		Årets henlæggelser (kt. 120)	4.118.000	4.246
		Kursregulering (kt. 401.4)	735.668	-2.568
			20.513.061	19.109

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
405	25	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	146.852	157
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-68.901	-65
		Årets henlæggelser (kt. 123)	50.000	55
			127.951	147
407	26	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	1.374.875	1.246
		Årets overskud (konto 140)	807.288	619
		Overført til drift (konto 203.6)	-360.795	-490
		2. Ultimo saldo	1.821.367	1.375
416	27	Anden langfristet gæld		
		LBF byggeskade	2.149.452	2.149
			2.149.452	2.149
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	545.373	589
		El	630.588	500
		Vand	508.023	528
			1.683.983	1.617
421	29	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	37.784	36
		Øvrige skyldige omkostninger	393.506	476
			431.290	512
423	30	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	37.784	7
		Depositum	25.343	24
			63.127	31
425	31	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	206.401	146
			206.401	146

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