

## Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	11	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Riisvangen I Riisvangs 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		13.892	145	1	145
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		13.892	145		145
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	1.248	13		
	3	6.371	67		
	4	5.102	53		
	5	1.171	12		
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		13.892	145		145
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.	145	13.892	01.10.1940	01.10.1942	
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	145	13.892			
<b>Matr.nr. og tekst:</b>	ARHUS MARKJORDER 69cæ m.fl	<b>Tekniske installationer m.v.</b>	<b>Varmeforsyning</b>		
<b>BBR-ejendomsnr.:</b>	45182	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	
<b>Beboerfaciliter</b>		Spildevand, bioværk	Nej	(naturgas)	Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen	Nej	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
<b>Vaskeri</b>		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		830 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		415.030 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		29,88 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,10 %

# Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 11 - Riisvangen I

## Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
<b>UDGIFTER</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>155.974</b>	<b>156</b>	<b>156</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	2.554.712	2.626	2.626
109	2	Renovation	443.671	446	500
110		Forsikringer	217.467	207	261
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	8.200	9	9
			<u>8.200</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	552.040	552	576
			<u>552.040</u>	<u>552</u>	<u>576</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	114.700	115	115
	2.	G-indskud	1.042.815	978	1.105
			<u>1.157.515</u>	<u>1.092</u>	<u>1.220</u>
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>4.933.606</b>	<b>4.933</b>	<b>5.193</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	4	Renholdelse	515.648	516	534
115	5	Almindelig vedligeholdelse	73.991	200	80
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.029.398	2.390	3.015
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.029.398	-2.390	-3.015
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	493.243	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-493.243	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	7	Diverse udgifter	101.249	171	169
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>690.887</b>	<b>887</b>	<b>782</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.822.000	2.822	3.277
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	89.800	90	102
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	430.636	431	431
123		Tab ved fraflytninger	30.000	30	30
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>3.372.436</b>	<b>3.372</b>	<b>3.840</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>9.152.903</b>	<b>9.348</b>	<b>9.971</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.987.585	1.903	1.985
		2. Renter m.v.	299.333	264	293
		3. Bidrag	17.374	17	13
			<u>2.304.292</u>	<u>2.184</u>	<u>2.290</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	4.812	0	0
			<u>4.812</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	4.250	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-4.250	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	329.356	0	0
			<u>329.356</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	10	Korrektion tidligere år	49.496	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	5.405	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved	-5.405	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>2.687.956</b>	<b>2.184</b>	<b>2.290</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>11.840.859</b>	<b>11.532</b>	<b>12.261</b>
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	480.879	0	0
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>12.321.738</b>	<b>11.532</b>	<b>12.261</b>

## Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje			
	11	1. Almene familieboliger	11.523.380	11.387	11.813
			11.523.380	11.387	11.813
202	12	Renter	648.546	0	201
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	145.123	145	247
			793.670	145	448
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter</b>	<b>12.317.050</b>	<b>11.532</b>	<b>12.261</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	4.688	0	0
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>4.688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>12.321.738</b>	<b>11.532</b>	<b>12.261</b>
<b>220</b>		<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>12.321.738</b>	<b>11.532</b>	<b>12.261</b>

## Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301	14	Ejendommens anskaffelsessum	3.849.890	3.850
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	143.000.000	
		2. Heraf grundværdi	103.934.600	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	3.849.890	3.850
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	10.250.857	12.163
	16	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	8.258	7
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.109.005</b>	<b>16.021</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender		
	17	1. Leje incl. Varme	1.117	0
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso	152.245	35
		6. Andre debitorer	119.465	24
			272.827	60
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	12.988.295	11.684
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>13.261.121</b>	<b>11.743</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.370.127</b>	<b>27.764</b>

## Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
<b>Passiver</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	19	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.359.235	6.237
403		Fælleskonto (B-ordning)	146.749	161
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.232.262	3.191
405	20	Tab ved fraflytninger	189.390	164
<b>406.9</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>10.927.637</b>	<b>9.753</b>
407	21	Opsamlet resultat +/-	1.124.737	789
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-</b>	<b>12.052.374</b>	<b>10.542</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
409		Beboerindskud	273.490	273
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.576.400	3.576
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>3.849.890</b>	<b>3.850</b>
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	10.185.033	11.991
			<u>10.185.033</u>	<u>11.991</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	938.521	939
			<u>938.521</u>	<u>939</u>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>14.973.444</b>	<b>16.779</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
421	22	Skyldige omkostninger	336.490	373
422		Mellemregning med fraflyttere	0	70
423	23	Deposita og forudbetalt leje m.v.	7.819	0
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>344.309</b>	<b>443</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>27.370.127</b>	<b>27.764</b>

## Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	51.991	52	52
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	103.983	104	104
			<u>155.974</u>	<u>156</u>	<u>156</u>
		<b>Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)</b>			
<b>105.9</b>		<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b><u>155.974</u></b>	<b><u>156</u></b>	<b><u>156</u></b>
109	2	<b>Renovation</b>			
		Renovation	443.671	446	500
			<u>443.671</u>	<u>446</u>	<u>500</u>
112.1	3	<b>Administrationsbidrag</b>			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	515.040	515	537
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
			<u>552.040</u>	<u>552</u>	<u>576</u>
114	4	<b>Renholdelse</b>			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	449.964	454	461
		Skorstensfejning	6.375	7	7
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	16.088	13	15
		Øvrige renholdelsesudgifter	43.220	43	51
			<u>515.648</u>	<u>516</u>	<u>534</u>

## Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	5	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>			
		Terræn	5.014	200	80
		Bygning, klimaskærm	2.000	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	22.712	0	0
		Bygning, tekniske installationer	24.424	0	0
		Materiel	19.841	0	0
			<b>73.991</b>	<b>200</b>	<b>80</b>
116	6	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Terræn	249.105	545	986
		Bygning, klimaskærm	292.329	487	447
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	863.456	827	985
		Bygning, tekniske installationer	583.775	473	537
		Materiel	40.734	59	60
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	<b>2.029.398</b>	<b>2.390</b>	<b>3.015</b>
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.029.398	-2.390	-3.015
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
119	7	<b>Diverse udgifter</b>			
		Kontingent til BL	23.223	22	25
		Afdelingsbestyrelsen	16.749	32	32
		Beboeraktiviteter	823	35	35
		Telefonudgifter	3.737	14	8
		Afdelingsmøder og fester mv.	50.728	59	59
		Køb og salg af edb-udstyr	1.688	5	5
		Andre udgifter	4.302	5	5
			<b>101.249</b>	<b>171</b>	<b>169</b>
120	8	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Henlæggelser pr. m2	203,15	203,15	235,90

## Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
122	9	<b>Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning</b>			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m <sup>2</sup>	6,46	6,46	7,36
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m <sup>2</sup>	31,00	31,00	31,00
134	10	<b>Korrektion tidligere år</b>			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	49.496	0	0
			<b>49.496</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
201	11	<b>Boligafgifter og leje</b>			
		Almene familieboliger	11.523.380	11.387	11.813
			<b>11.523.380</b>	<b>11.387</b>	<b>11.813</b>
202	12	<b>Renter</b>			
		Rente, Råderet	296	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	317.067	0	201
		Kursregulering	329.356	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.827	0	0
			<b>648.546</b>	<b>0</b>	<b>201</b>
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	13	<b>Korrektion tidligere år</b>			
		Ekstraordinære indtægter	4.688	0	0
			<b>4.688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	14	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>		
		Anskaffelsessum primo	3.849.890	3.850
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	<b>3.849.890</b>	<b>3.850</b>
303.1	15	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>		
		Saldo primo	12.163.392	13.823
		Forbedringsarbejder i året	75.051	284
		Samlet anskaffelsessum ultimo	12.238.442	14.107
		Afdrag	-1.987.585	-1.943
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.987.585	-1.943
		Bogført værdi ultimo	<b>10.250.857</b>	<b>12.163</b>
303.3	16	<b>Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål</b>		
		Saldo primo	7.369	0
		Godtgørelse i året	5.405	10
		Rentetilskrivninger i året	296	0
		Afskrivninger	-4.812	-3
		Saldo ultimo konto 303.3	<b>8.258</b>	<b>7</b>
305.1	17	<b>Tilgodehavende leje incl. Varme</b>		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	1.117	0
			<b>1.117</b>	<b>0</b>
305.4	18	<b>Fraflytninger</b>		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	152.245	35
			<b>152.245</b>	<b>35</b>
		Heraf til inkasso	51.723	0
401	19	<b>Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse</b>		
		Saldo primo	6.237.277	8.119
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.029.398	-3.443
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.822.000	2.740
		Kursregulering (kt. 401.4)	329.356	-1.178
			<b>7.359.235</b>	<b>6.237</b>
405	20	<b>Tab ved fraflytninger</b>		
		Saldo primo	163.640	182
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-4.250	-49
		Årets henlæggelser (kt. 123)	30.000	30
			<b>189.390</b>	<b>164</b>

## Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
407	21	<b>Resultatkonto</b>		
		1. Saldo primo	788.982	533
		Årets overskud (konto 140)	480.879	457
		Overført til drift (konto 203.6)	-145.123	-202
		2. Ultimo saldo	<b>1.124.737</b>	<b>789</b>
421	22	<b>Skyldige omkostninger</b>		
		Feriepengeforpligtelse	8.524	6
		Øvrige skyldige omkostninger	327.966	367
			<b>336.490</b>	<b>373</b>
423	23	<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
		Forudbetalt leje	7.819	0
			<b>7.819</b>	<b>0</b>