

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2024

Regnskabsperioden 01.01.2024 - 31.12.2024

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	31	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Postgården Rosenvangsalle 8270 Højbjerg		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		2.418	28	1	28
Almene ungdomsboliger		1.191	33	1	33
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		3.609	61		61
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1065,6	31		
	2	615	10		
	3	1.500	16		
	4	428	4		
	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					
Institutioner		149	1	1 pr påbeg. 60 m2	3
Garager/Carporte		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Lejemålsoplysninger i alt		0	29	1/5	6
		3.758	91		70
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.	61	3.608	12.01.1968	01.07.1969	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	61	3.608			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	HOLME BY, HOLME 6v	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	4233847	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	Ja	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	Ja	Varmemåling, kollektiv	Nej		
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		937 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		154.602 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2024	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		42,84 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	4,90 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 31 - Postgården

Resultatopgørelse for 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	683.270	684	691
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	179.948	178	190
107	2	Vandafgift	117.097	95	94
109	3	Renovation	140.999	66	139
110		Forsikringer	62.424	64	69
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	93.454	104	83
	3.	Målerpasning m.v.	10.432	10	11
			<u>103.886</u>	<u>114</u>	<u>94</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	318.888	319	346
			<u>318.888</u>	<u>319</u>	<u>346</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	2.	G-indskud	93.649	94	97
			<u>93.649</u>	<u>94</u>	<u>97</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.016.890	931	1.030
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	491.852	505	486
115	6	Almindelig vedligeholdelse	30.075	100	50
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	400.666	1.873	1.627
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-400.666	-1.873	-1.627
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	101.080	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-101.080	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	42.378	46	46
			<u>42.378</u>	<u>46</u>	<u>46</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter	23.146	47	37
119.9		Variable udgifter i alt	587.451	698	619
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.370.000	1.370	1.374
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	9.700	10	11
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	101.041	101	101
123		Tab ved fraflytninger	7.500	8	5
124.8		Henlæggelser i alt	1.488.241	1.488	1.491
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.775.852	3.801	3.830
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	203.101	202	208
		2. Renter m.v.	87.646	90	81
		3. Bidrag	7.820	8	7
			298.567	299	296
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejeres godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	1.896	0	0
			1.896	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	105.714	0	0
			105.714	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	10.465	0	0
			0		
137		Ekstraordinære udgifter i alt	416.642	299	296
139		Udgifter i alt	4.192.494	4.100	4.127
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	89.448	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.281.943	4.100	4.127

Resultatopgørelse for 01.01.2024 - 31.12.2024

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
13	1.	Almene familieboliger	2.204.232	2.210	2.334
	2.	Almene ungdomsboliger	1.176.744	1.177	1.177
	4.	Erhverv	68.508	73	69
	6.	Kældre m.v.	3.600	4	4
	7.	Garager/Carporte	87.876	120	126
			3.540.960	3.584	3.709
202	14	Renter	302.417	75	77
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	44.862	48	48
	6.	Overført fra opsamlet resultat	393.538	394	293
			740.817	517	418
203.9		Ordinære indtægter	4.281.777	4.100	4.127
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	166	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	166	0	0
209		Indtægter i alt	4.281.943	4.100	4.127
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.281.943	4.100	4.127

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

Balance pr. 31.12.2024

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Regnskab 2023 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	21.168.114	21.168
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	39.000.000	
		2. Heraf grundværdi	63.671.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	21.168.114	21.168
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	2.754.259	2.957
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	12.314	14
304.9		Anlægsaktiver i alt	23.934.687	24.139
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	-4.526	0
		2. Beboerindskud	13.000	0
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	208.295	185
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	7.394	12
			4.651	12
			221.421	197
307		Likvide beholdninger		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.900.894	6.219
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.122.314	6.416
310		Aktiver i alt	31.057.002	30.555

Balance pr. 31.12.2024

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Regnskab 2023 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.707.740	3.633
403		Fælleskonto (B-ordning)	99.170	93
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.187.319	1.183
405	24	Tab ved fraflytninger	191.631	184
406.9	25	Henlæggelser i alt	6.185.860	5.094
407	26	Opsamlet resultat +/-	382.405	686
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	6.568.265	5.780
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	303.940	425
		2. Nykredit	4.189.527	4.722
		7. Landsbyggefonden	1.019.340	1.019
			5.512.807	6.166
409		Beboerindskud	471.131	471
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.184.176	14.531
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	21.168.114	21.168
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	2.754.259	2.957
			2.754.259	2.957
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	37.633	36
			37.633	36
417		Langfristet gæld i alt	23.960.006	24.161
Kortfristet gæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	264.542	212
421	28	Skyldige omkostninger	200.843	337
422		Mellemregning med fraflyttere	0	8
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	5.794	14
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	57.552	43
426		Kortfristet gæld i alt	528.731	614
430		Passiver i alt	31.057.002	30.555

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

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indeklån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	653.199	653	654
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-6.559	-7	-8
101.3		Administrationsbidrag	37.271	37	37
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	107.603	108	118
			<u>791.514</u>	<u>792</u>	<u>802</u>
		Prioritering ved indeklån			
104.4		Ungdomsboligbidrag	-228.244	-228	-231
			<u>-228.244</u>	<u>-228</u>	<u>-231</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	40.000	40	40
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	80.000	80	80
			<u>120.000</u>	<u>120</u>	<u>120</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>683.270</u>	<u>684</u>	<u>691</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	117.097	95	94
			<u>117.097</u>	<u>95</u>	<u>94</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	140.999	56	139
		Komprimatorer mv.	0	10	0
			<u>140.999</u>	<u>66</u>	<u>139</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	259.280	259	286
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	39
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	20.608	21	22
			<u>318.888</u>	<u>319</u>	<u>346</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	357.472	380	358
		Trappevask mv.	82.025	87	91
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	21.482	19	17
		Øvrige renholdelsesudgifter	30.873	20	20
			<u>491.852</u>	<u>505</u>	<u>486</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2024	2024	2025
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Bygning, klimaskærm	12.579	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	100	50
		Bygning, tekniske installationer	4.697	0	0
		Materiel	12.800	0	0
			30.075	100	50
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	33.583	23	149
		Bygning, klimaskærm	14.244	633	975
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	151.987	241	257
		Bygning, fælles indvendig	0	10	10
		Bygning, tekniske installationer	158.972	937	209
		Materiel	41.881	29	28
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	400.666	1.873	1.627
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-400.666	-1.873	-1.627
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	42.378	46	46
		115 Reparationer fællesvaskeri	3.919	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-44.862	-48	-48
			1.435	-2	-2
			1.435	-2	-2
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	10.102	11	11
		Afdelingsbestyrelsen	875	19	11
		Beboeraktiviteter	300	2	2
		Telefonudgifter	6.426	5	4
		Afdelingsmøder og fester mv.	0	4	4
		Køb og salg af edb-udstyr	4.062	1	1
		Andre udgifter	1.383	5	5
			23.146	47	37
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	364,59	364,59	365,66

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	2,69	2,69	2,91
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,99	27,99
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	10.465	0	0
			10.465	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	2.204.232	2.210	2.334
			2.204.232	2.210	2.334
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	567	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	196.136	75	77
		Kursregulering	105.714	0	0
			302.417	75	77
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,95% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	166	0	0
			166	0	0

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

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Regnskab 2023 (t.kr.)
301	16 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	21.168.114	21.168
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	21.168.114	21.168
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	2.957.361	3.155
	Samlet anskaffelsessum ultimo	2.957.361	3.155
	Afdrag	-203.101	-197
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-203.101	-197
	Bogført værdi ultimo	2.754.259	2.957
303.3	18 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	13.643	0
	Godtgørelse i året	0	14
	Rentetilskrivninger i året	567	0
	Afskrivninger	-1.896	0
	Saldo ultimo konto 303.3	12.314	14
305.1	19 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	-4.526	0
		-4.526	0
305.3	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	86.511	72
	Vand	121.784	114
		208.295	185
305.4	21 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	4.651	12
		4.651	12
	Heraf til inkasso	7.394	0
306/307	22 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	3. Stats- eller realkreditobligationer	6.684.206	
	4. Øvrige beholdninger	216.688	
	Værdipapirer og likvide beholdninger	6.900.894	

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Regnskab 2023 (t.kr.)
401	23 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	3.632.692	2.998
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-400.666	-398
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.370.000	872
	Kursregulering (kt. 401.4)	105.714	161
		4.707.740	3.633
405	24 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	184.131	177
	Årets henlæggelser (kt. 123)	7.500	8
		191.631	184
406.9	25 Specifikation henlæggelser i alt		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	266.387	0
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	5.919.473	0
		6.185.860	0
407	26 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	686.494	597
	Årets overskud (konto 140)	89.448	226
	Overført til drift (konto 203.6)	-393.538	-137
	2. Ultimo saldo	382.405	686
419	27 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	205.175	163
	Vand	59.367	49
		264.542	212
421	28 Skyldige omkostninger		
	Skyldige prioritetsydelse	8.803	9
	Feriepengeforpligtelse	11.055	11
	Øvrige skyldige omkostninger	180.985	317
		200.843	337
423	29 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	4.794	13
	Depositum	1.000	1
		5.794	14
425	30 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	57.552	43
		57.552	43

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