

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	28	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Rundhøj Rundhøj Alle 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		10.237	114	1	114
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		10.237	114		114
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	1.942	27		
	3	5.082	57		
	4	2.894	27		
	5	319	3		
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	47	1/5	9
Lejemålsoplysninger i alt		10.237	161		123
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.	114	10.237	09.09.1966	01.01.1969	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	114	10.237			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	HOLME BY, HOLME 15at	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	390483	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
Beboerfaciliter		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	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		851 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		305.471 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		29,84 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,90 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 28 - Rundhøj

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	897.855	898	897
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	518.571	522	522
107	2	Vandafgift	1.000	12	12
109	3	Renovation	212.425	213	242
110		Forsikringer	140.158	132	167
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	66.166	68	69
	3.	Målerpasning m.v.	17.797	16	18
			<u>83.963</u>	<u>84</u>	<u>86</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	505.757	506	528
			<u>505.757</u>	<u>506</u>	<u>528</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	2.	G-indskud	344.475	323	365
			<u>344.475</u>	<u>323</u>	<u>365</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.806.349	1.792	1.922
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	882.603	882	937
115	6	Almindelig vedligeholdelse	88.251	200	125
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	588.766	2.580	1.033
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-588.766	-2.580	-1.033
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	264.705	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-264.705	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	149.044	130	139
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	2.528	0	0
			<u>151.572</u>	<u>130</u>	<u>139</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	263.437	351	289
119.9		Variable udgifter i alt	1.385.863	1.563	1.490
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.268.000	3.268	3.286
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	15.400	15	15
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	317.353	317	317
123		Tab ved fraflytninger	20.000	20	20
124.8		Henlæggelser i alt	3.620.753	3.621	3.638
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.710.820	7.874	7.948
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.489.127	1.471	1.502
		2. Renter m.v.	328.629	313	311
		3. Bidrag	54.984	58	52
			<u>1.872.740</u>	<u>1.842</u>	<u>1.866</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	11.758	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-11.758	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	20.112	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-20.112	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	486.665	0	0
			<u>486.665</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	5.949	0	0
136		Beboerrådgivning m.v.	103.463	0	110
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.468.817	1.842	1.976
139		Udgifter i alt	10.179.637	9.716	9.924
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	575.702	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	10.755.340	9.716	9.924

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	8.706.774	8.688	8.857
		4. Erhverv	13.620	14	14
		6. Kældre m.v.	9.179	12	12
		7. Garager/Carporte	121.939	169	169
			8.851.512	8.883	9.052
202	14	Renter	955.953	0	280
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	90.508	92	85
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	2.750	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	741.248	741	397
			1.790.459	833	762
203.9		Ordinære indtægter	10.641.970	9.716	9.814
Ekstraordinære indtægter					
204	15	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	103.463	0	110
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	9.907	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	113.369	0	110
209		Indtægter i alt	10.755.340	9.716	9.924
220		Indtægter og evt. underskud i alt	10.755.340	9.716	9.924

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	16.255.699	16.256
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	77.000.000	
		2. Heraf grundværdi	20.638.800	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>16.255.699</u>	<u>16.256</u>
303		Forbedringsarbejder		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	20.611.780	22.058
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>36.867.478</u>	<u>38.313</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	47.946	15
		2. Beboerindskud	0	13
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	643.843	640
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	134.019	80
			<u>825.808</u>	<u>748</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>19.086.170</u>	<u>15.880</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>19.911.978</u>	<u>16.628</u>
310		Aktiver i alt	<u>56.779.456</u>	<u>54.941</u>

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.597.797	11.432
403		Fælleskonto (B-ordning)	285.445	358
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.213.345	2.072
405	23	Tab ved fraflytninger	252.096	252
406.9		Henlæggelser i alt	17.348.683	14.115
407	24	Opsamlet resultat +/-	1.360.890	1.526
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	18.709.573	15.641
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	1.128.736	1.370
			1.128.736	1.370
409		Beboerindskud	702.300	702
411		Afskrivningskonto for ejendommen	14.424.663	14.184
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	16.255.699	16.256
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	20.611.780	21.940
			20.611.780	21.940
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	142.870	143
			142.870	143
417		Langfristet gæld i alt	37.010.348	38.338
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	682.856	704
421	26	Skyldige omkostninger	340.590	224
422		Mellemregning med fraflyttere	13.805	8
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	1.000	6
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	21.284	20
426		Kortfristet gæld i alt	1.059.535	962
430		Passiver i alt	56.779.456	54.941

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)	240.798	241	244
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	18.468	18	15
101.3		Administrationsbidrag	3.838	4	3
			<u>263.104</u>	<u>263</u>	<u>262</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	211.583	212	212
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	423.168	423	423
			<u>634.751</u>	<u>635</u>	<u>635</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetalning)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>897.855</u>	<u>898</u>	<u>897</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.000	12	12
			<u>1.000</u>	<u>12</u>	<u>12</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	212.425	213	242
			<u>212.425</u>	<u>213</u>	<u>242</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	436.896	437	456
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelse, i alt	31.861	32	34
			<u>505.757</u>	<u>506</u>	<u>528</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	578.874	634	658
		Trappevask mv.	193.810	180	200
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	29.090	28	32
		Øvrige renholdelsesudgifter	80.829	40	47
			<u>882.603</u>	<u>882</u>	<u>937</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	7.742	0	0
		Bygning, klimaskærm	2.070	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.311	200	125
		Bygning, tekniske installationer	56.939	0	0
		Materiel	14.190	0	0
			88.251	200	125
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	17.702	228	61
		Bygning, klimaskærm	122.739	85	74
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	172.260	449	462
		Bygning, fælles indvendig	14.538	16	250
		Bygning, tekniske installationer	197.514	1.752	134
		Materiel	64.013	51	52
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	588.766	2.580	1.033
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-588.766	-2.580	-1.033
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	149.044	130	139
		115 Reparationer fællesvaskeri	39.082	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-90.508	-92	-85
			97.618	38	54
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	2.528	0	0
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-2.750	0	0
			-222	0	0
			97.397	38	54
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	18.258	18	20
		Afdelingsbestyrelsen	7.732	19	19
		Beboeraktiviteter	1.435	60	25
		Telefonudgifter	5.366	8	3
		Afdelingsmøder og fester mv.	23.073	50	25
		Køb og salg af edb-udstyr	0	2	2
		Andre udgifter	207.573	195	195
			263.437	351	289

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	319,23	319,23	320,99
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,50	1,50	1,48
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	31,00	31,00	31,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	5.949	0	0
			5.949	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	8.706.774	8.688	8.857
			8.706.774	8.688	8.857
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	468.506	0	280
		Kursregulering	486.665	0	0
		Renter kollektiv råderet	782	0	0
			955.953	0	280
		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	103.463	0	110
			103.463	0	110
206	16	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtæger	8.017	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	1.890	0	0
			9.907	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	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	16.255.699	16.256
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	16.255.699	16.256
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	22.057.777	23.278
		Forbedringsarbejder i året	14.181	204
		Samlet anskaffelsessum ultimo	22.071.958	23.482
		Afdrag	-1.460.178	-1.424
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.460.178	-1.424
		Bogført værdi ultimo	20.611.780	22.058
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	47.946	15
			47.946	15
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	406.900	409
		Vand	236.942	231
			643.843	640
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	134.019	80
			134.019	80
		Heraf til inkasso	38.640	0
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	11.431.897	10.779
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-588.766	-606
		Årets henlæggelser (kt. 120)	3.268.000	2.833
		Kursregulering (kt. 401.4)	486.665	-1.574
			14.597.797	11.432
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	252.207	232
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-20.112	0
		Årets henlæggelser (kt. 123)	20.000	20
			252.096	252
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	1.526.436	1.389
		Årets overskud (konto 140)	575.702	423
		Overført til drift (konto 203.6)	-741.248	-285
		2. Ultimo saldo	1.360.890	1.526
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	435.001	449
		Vand	247.855	255
			682.856	704

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	16.806	14
		Øvrige skyldige omkostninger	323.784	210
			340.590	224
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	1.000	6
			1.000	6
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	21.284	20
			21.284	20