

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	22	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langlandsvej 50 8000 Aarhus C		Langenæs II Langenæs Alle 8000 Aarhus C		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		15.826	210	1	210
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.826	210		210
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1302	30		
	2	4.640	69		
	3	5.075	62		
	4	3.325	35		
	5	1.484	14		
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		18	23	1/5	5
Lejemålsoplysninger i alt		15.844	233		215
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.	210	15.826	15.08.1960	15.08.1962	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	210	15.826			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS JORDER 727be	Tekniske installationer m.v.	Varmedeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	273320	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
	273312273290	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		Nej
		Regnvand, genanvendelse	(fast brændsel eller olie)		Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		Nej
Beboerhus	Nej	Spildevand, bioværk	(naturgas)		Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja Ovne		Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja Elpaneler		Nej
		Vandmåling, individuel	Nej Solvarmeanlæg		Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja 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	910 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	787.999 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	49,79 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	6,60 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 22 - Langenæs II

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	555.645	556	556
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.036.607	1.037	1.066
107	2	Vandafgift	23.289	48	18
109	3	Renovation	495.401	269	352
110		Forsikringer	205.729	195	245
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	233.924	195	294
	3.	Målerpasning m.v.	33.206	31	32
			<u>267.129</u>	<u>225</u>	<u>326</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	859.371	859	897
			<u>859.371</u>	<u>859</u>	<u>897</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	22.620	23	23
	2.	G-indskud	1.190.907	1.117	1.262
			<u>1.213.527</u>	<u>1.139</u>	<u>1.285</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.101.053	3.772	4.189
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.787.913	1.766	1.818
115	6	Almindelig vedligeholdelse	291.524	450	400
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.232.639	2.348	8.635
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.232.639	-2.348	-8.635
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	279.191	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-279.191	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	229.175	213	260
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	0	2	2
			<u>229.175</u>	<u>215</u>	<u>262</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	120.888	229	232
119.9		Variable udgifter i alt	2.429.501	2.660	2.711
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.626.000	3.626	3.895
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	3.400	3	5
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	474.780	475	475
123		Tab ved fraflytninger	30.000	30	30
124.8		Henlæggelser i alt	4.134.180	4.134	4.405
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.220.378	11.121	11.860
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.600.494	1.552	1.576
		2. Renter m.v.	741.667	731	746
		3. Bidrag	4.005	4	3
			<u>2.346.165</u>	<u>2.287</u>	<u>2.325</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	1.308.848	1.309	1.308
		2. Renter m.v.	-16.778	-17	-16
		3. Administrationsbidrag	75.300	75	75
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-41.592	-46	-33
			<u>1.325.779</u>	<u>1.321</u>	<u>1.334</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	4.366	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-4.366	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	401.062	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-76.755	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-324.307	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	556.540	0	0
			<u>556.540</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.228.484	3.609	3.660
139		Udgifter i alt	15.448.862	14.730	15.520
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	506.953	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	15.955.815	14.730	15.520

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	14.394.814	14.344	14.795
		4. Erhverv	5.724	5	6
		6. Kældre m.v.	57.432	54	57
		7. Garager/Carporte	78.660	74	79
		9. Merleje	-58.332	-58	-58
			14.478.298	14.419	14.879
202	13	Renter	1.096.028	0	375
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	118.175	113	103
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	71.955	70	74
		6. Overført fra opsamlet resultat	128.005	128	89
			1.414.163	311	641
203.9		Ordinære indtægter	15.892.461	14.730	15.520
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	63.353	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	63.353	0	0
209		Indtægter i alt	15.955.815	14.730	15.520
220		Indtægter og evt. underskud i alt	15.955.815	14.730	15.520

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	13.441.400	13.441
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	176.000.000	
		2. Heraf grundværdi	45.381.900	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	13.441.400	13.441
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	24.249.214	21.341
	17	2. Bygningsreovering m.v.	17.032.091	18.341
304.9		Anlægsaktiver i alt	54.722.705	53.124
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	31.052	33
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	411.110	425
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	226.866	544
		6. Andre debitorer	250	238
			669.278	1.239
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	18.523.553	18.925
309.9		Omsætningsaktiver i alt	19.192.831	20.165
310		Aktiver i alt	73.915.536	73.288

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	14.870.977	12.921
403		Fælleskonto (B-ordning)	589.763	635
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.457.924	4.214
405	22	Tab ved fraflytninger	323.516	370
406.9		Henlæggelser i alt	20.242.179	18.140
407	23	Opsamlet resultat +/-	774.851	396
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	21.017.030	18.536
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	0	13
			0	13
409		Beboerindskud	653.450	653
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	734.200	734
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.053.750	12.041
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	13.441.400	13.441
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	19.799.400	20.743
		2. Bygningsrenovering m.v.	17.032.091	18.341
			36.831.491	39.084
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	582.516	583
			582.516	583
417		Langfristet gæld i alt	50.855.407	53.108
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.006.959	991
421	25	Skyldige omkostninger	985.994	584
422		Mellemregning med fraflyttere	0	36
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	41.599	28
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	8.547	6
426		Kortfristet gæld i alt	2.043.099	1.644
430		Passiver i alt	73.915.536	73.288

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)	13.102	13	0
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	121	0	0
101.3		Administrationsbidrag	10	0	0
			<u>13.233</u>	<u>13</u>	<u>0</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	184.238	184	185
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	358.174	358	370
			<u>542.412</u>	<u>542</u>	<u>556</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetalning) Nettokapitaludgifter i alt	<u>555.645</u>	<u>556</u>	<u>556</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	23.289	48	18
			<u>23.289</u>	<u>48</u>	<u>18</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	495.401	269	352
			<u>495.401</u>	<u>269</u>	<u>352</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	763.680	764	796
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelse, i alt	58.691	59	62
			<u>859.371</u>	<u>859</u>	<u>897</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.216.061	1.233	1.264
		Trappevask mv.	380.490	387	396
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	70.095	62	64
		Øvrige renholdelsesudgifter	121.267	84	94
			<u>1.787.913</u>	<u>1.766</u>	<u>1.818</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	51.557	0	0
		Bygning, klimaskærm	27.577	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	41.979	450	400
		Bygning, fælles indvendig	5.040	0	0
		Bygning, tekniske installationer	84.108	0	0
		Materiel	81.263	0	0
			291.524	450	400
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	670.632	122	1.529
		Bygning, klimaskærm	499.213	528	5.446
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	353.196	677	708
		Bygning, fælles indvendig	164.836	263	225
		Bygning, tekniske installationer	484.409	699	672
		Materiel	60.352	60	54
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.232.639	2.348	8.635
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.232.639	-2.348	-8.635
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	229.175	213	260
		115 Reparationer fællesvaskeri	18.688	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-118.175	-113	-103
			129.688	100	157
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-71.955	-70	-74
			-71.955	-70	-74
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	0	2	2
			0	2	2
			57.733	32	85

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	33.634	32	36
		Afdelingsbestyrelsen	9.251	19	20
		Beboeraktiviteter	41.019	110	110
		Telefonudgifter	11.784	15	13
		Afdelingsmøder og fester mv.	12.447	40	40
		Køb og salg af edb-udstyr	0	5	5
		Andre udgifter	12.754	8	8
			120.888	229	232
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	228,86	228,86	245,83
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,21	0,21	0,32
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	30,00	30,00	30,00
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	14.394.814	14.344	14.795
			14.394.814	14.344	14.795
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	535.773	0	375
		Kursregulering	556.540	0	0
		Renter kollektiv råderet	3.716	0	0
			1.096.028	0	375
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	39.186	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	24.167	0	0
			63.353	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	13.441.400	13.441
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	13.441.400	13.441
303.1	16	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	21.341.414	22.006
		Forbedringsarbejder i året	4.508.294	852
		Samlet anskaffelsessum ultimo	25.849.708	22.857
		Afdrag	-1.600.494	-1.516
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.600.494	-1.516
		Bogført værdi ultimo	24.249.214	21.341
303.2	17	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	18.340.939	19.651
		Samlet anskaffelsessum ultimo	18.340.939	19.651
		Afdrag	-1.308.848	-1.310
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.308.848	-1.310
		Bogført værdi ultimo	17.032.091	18.341
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	31.052	33
			31.052	33
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	226.378	219
		Vand	184.732	206
			411.110	425
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	226.866	544
			226.866	544
		Heraf til inkasso	0	0
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	12.921.076	15.320
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.232.639	-3.910
		Årets henlæggelser (kt. 120)	3.626.000	3.555
		Kursregulering (kt. 401.4)	556.540	-2.044
			14.870.977	12.921
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	370.271	388
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-76.755	-48
		Årets henlæggelser (kt. 123)	30.000	30
			323.516	370

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	395.903	527
		Årets overskud (konto 140)	506.953	268
		Overført til drift (konto 203.6)	-128.005	-399
		2. Ultimo saldo	774.851	396
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	659.898	613
		Vand	347.061	378
			1.006.959	991
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	42.139	46
		Øvrige skyldige omkostninger	943.855	539
			985.994	584
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	30.099	16
		Depositum	11.500	12
			41.599	28
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	8.547	6
			8.547	6

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