

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	58	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langlandsvej 50 8000 Aarhus C		Roukær Roukær Alle 1, 2-80 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		7.674	96	1	96
Almene ungdomsboliger		387	12	1	12
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		8.061	108		108
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	243	9		
	2	3.560	51		
	3	3.818	44		
	4	440	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		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		8.061	108		108
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.	108	8.061	23.03.1999	01.10.2000	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	108	8.061			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	HOLME BY, HOLME 27d HOLME BY, HOLME 27g	Tekniske installationer m.v.	Varmedeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	925581	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
	883684	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
Beboerfaciliter		Regnvand, genanvendelse	(fast brændsel eller olie)		Nej
Beboerhus	Ja	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Spildevand, bioværk	(naturgas)		Nej
		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	Nej 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		1.088 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		374.230 kr.	Dato for forhøjelse		01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		46,42 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %		4,50 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 58 - Roukær

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	3.996.593	4.026	4.001
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	483.572	510	497
107	2	Vandafgift	2.525	4	3
109	3	Renovation	199.847	194	225
110		Forsikringer	101.482	96	121
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	34.314	35	40
	3.	Målerpasning m.v.	16.348	15	17
			<u>50.662</u>	<u>50</u>	<u>56</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	443.970	444	464
			<u>443.970</u>	<u>444</u>	<u>464</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.282.057	1.298	1.366
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.002.944	1.020	1.097
115	6	Almindelig vedligeholdelse	191.995	250	230
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.034.881	789	884
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.034.881	-789	-884
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	268.117	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-268.117	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	88.805	88	101
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	37.142	40	56
			<u>125.947</u>	<u>128</u>	<u>157</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	48.162	99	101
119.9		Variable udgifter i alt	1.369.048	1.497	1.584
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.820.000	1.820	2.005
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	11.100	11	7
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	241.842	242	242
123		Tab ved fraflytninger	5.000	5	5
124.8		Henlæggelser i alt	2.077.942	2.078	2.259
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.725.640	8.898	9.209
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	126.073	125	131
		2. Renter m.v.	47.115	55	49
			<u>173.188</u>	<u>179</u>	<u>179</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	9.996	0	0
			<u>9.996</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	44.160	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-38.556	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-5.604	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	256.631	0	0
			<u>256.631</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	50.291	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	490.106	179	179
139		Udgifter i alt	9.215.746	9.077	9.389
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	427.751	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.643.497	9.077	9.389

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	8.389.572	8.389	8.631
	2.	Almene ungdomsboliger	384.444	384	384
			8.774.016	8.773	9.015
202	14	Renter	508.432	0	150
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	54.095	40	44
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	10.580	15	18
	6.	Overført fra opsamlet resultat	248.959	249	161
			822.066	304	373
203.9		Ordinære indtægter	9.596.082	9.077	9.389
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	47.415	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	47.415	0	0
209		Indtægter i alt	9.643.497	9.077	9.389
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.643.497	9.077	9.389

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

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	88.131.081	88.131
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	94.500.000	
		2. Heraf grundværdi	26.733.300	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	88.131.081	88.131
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	580.729	718
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	92.040	97
304.9		Anlægsaktiver i alt	88.803.849	88.946
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	11.992	2
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	156.217	158
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	79.499	18
		6. Andre debitorer	0	78
			247.707	256
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.729.820	8.439
309.9		Omsætningsaktiver i alt	9.977.527	8.695
310		Aktiver i alt	98.781.376	97.641

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	5.363.918	4.322
403		Fælleskonto (B-ordning)	117.943	142
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.082.607	2.074
405	23	Tab ved fraflytninger	231.257	265
406.9		Henlæggelser i alt	7.795.725	6.803
407	24	Opsamlet resultat +/-	670.048	491
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	8.465.773	7.294
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	22.044.354	25.194
		7. Landsbyggefonden	12.292.840	12.293
			34.337.194	37.487
409		Beboerindskud	1.719.300	1.719
411		Afskrivningskonto for ejendommen	52.074.587	48.925
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	88.131.081	88.131
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	580.729	718
			580.729	718
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	3.681	4
			3.681	4
417		Langfristet gæld i alt	88.715.491	88.852
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	448.486	481
421	26	Skyldige omkostninger	1.118.189	997
422		Mellemregning med fraflyttere	15.163	7
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	18.275	9
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	0
426		Kortfristet gæld i alt	1.600.113	1.495
430		Passiver i alt	98.781.376	97.641

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indeklån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	3.149.865	3.150	3.144
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-56.998	-57	-51
101.3		Administrationsbidrag	200.048	200	200
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	771.801	800	780
102.4		Ungdomsboligbidrag	-68.124	-67	-72
			3.996.593	4.026	4.001
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	3.996.593	4.026	4.001
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	2.525	4	3
			2.525	4	3
109	3	Renovation			
		Renovation	199.847	194	225
			199.847	194	225
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	383.616	384	400
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelse, i alt	23.354	23	25
			443.970	444	464
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	834.109	866	903
		Trappevask mv.	0	16	16
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	55.658	47	54
		Øvrige renholdelsesudgifter	113.177	91	124
			1.002.944	1.020	1.097

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	60.431	0	0
		Bygning, klimaskærm	2.070	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	5.355	250	230
		Bygning, tekniske installationer	18.795	0	0
		Materiel	105.343	0	0
			191.995	250	230
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	77.173	146	113
		Bygning, klimaskærm	277.822	144	240
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	243.244	123	136
		Bygning, fælles indvendig	23.232	11	105
		Bygning, tekniske installationer	275.213	272	194
		Materiel	138.196	93	95
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.034.881	789	884
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.034.881	-789	-884
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	88.805	88	101
		115 Reparationer fællesvaskeri	4.465	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-54.095	-40	-44
			39.175	48	57
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	37.142	40	56
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-10.580	-15	-18
			26.562	25	38
			65.738	73	95
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	17.297	17	19
		Afdelingsbestyrelsen	2.164	19	19
		Beboeraktiviteter	9.936	40	40
		Telefonudgifter	11.851	12	12
		Afdelingsmøder og fester mv.	3.800	7	7
		Køb og salg af edb-udstyr	2.385	1	1
		Andre udgifter	729	4	4
			48.162	99	101

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	225,77	225,77	248,72
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,38	1,38	0,87
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	30,00	30,00	30,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	50.291	0	0
			50.291	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	8.389.572	8.389	8.631
			8.389.572	8.389	8.631
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	4.745	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	247.056	0	150
		Kursregulering	256.631	0	0
			508.432	0	150
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	47.415	0	0
			47.415	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	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	88.131.081	88.131
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	88.131.081	88.131
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	717.710	805
		Forbedringsarbejder i året	-50.291	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	667.420	805
		Afdrag	-86.691	-87
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-86.691	-87
		Bogført værdi ultimo	580.729	718
303.3	18	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	97.290	0
		Godtgørelse i året	0	101
		Rentetilskrivninger i året	4.745	3
		Afskrivninger	-9.996	-7
		Saldo ultimo konto 303.3	92.040	97
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	11.992	2
			11.992	2
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	156.217	158
			156.217	158
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	79.499	18
			79.499	18
		Heraf til inkasso	17.945	18
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	4.322.168	5.029
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.034.881	-1.528
		Årets henlæggelser (kt. 120)	1.820.000	1.767
		Kursregulering (kt. 401.4)	256.631	-945
			5.363.918	4.322
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	264.813	260
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-38.556	0
		Årets henlæggelser (kt. 123)	5.000	5
			231.257	265

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	491.256	802
		Årets overskud (konto 140)	427.751	3
		Overført til drift (konto 203.6)	-248.959	-314
		2. Ultimo saldo	670.048	491
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	448.486	481
			448.486	481
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	32.156	43
		Øvrige skyldige omkostninger	1.086.033	954
			1.118.189	997
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	18.375	9
		Depositum	-100	0
			18.275	9
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	0	0
			0	0

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