

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2024

Regnskabsperioden 01.01.2024 - 31.12.2024

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	21	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Langenæs I 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		19.857	266	1	266
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		19.857	266		266
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1824,1	41		
	2	5.516	85		
	3	6.025	72		
	4	6.384	67		
	5	107	1		
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	46	1/5	9
Lejemålsoplysninger i alt		19.857	312		275
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.	266	19.762	01.01.1957	01.01.1959	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	266	19.762			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS JORDER 727p m.fl.	Tekniske installationer m.v.	Varmedeforsyning		
BFE nummer	5636234	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
		Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
		Regnvand, genanvendelse	Nej (fast brændsel eller olie)		Nej
	361273231273193273177	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	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		806 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		830.111 kr.	Dato for forhøjelse		01.01.2024
Forhøjelse pr. m2 i kr.		41,81 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %		5,60 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 21 - Langenæs I

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	581.310	581	581
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.315.325	1.318	1.391
107	2	Vandafgift	4.142	0	5
109	3	Renovation	828.675	508	882
110		Forsikringer	299.400	305	328
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	279.896	307	251
	3.	Målerpasning m.v.	45.722	41	47
			<u>325.618</u>	<u>348</u>	<u>298</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.140.171	1.136	1.245
			<u>1.140.171</u>	<u>1.136</u>	<u>1.245</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	248.560	249	249
	2.	G-indskud	1.576.725	1.584	1.640
			<u>1.825.285</u>	<u>1.833</u>	<u>1.888</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.738.616	5.448	6.038
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.293.520	2.045	2.145
115	6	Almindelig vedligeholdelse	299.181	450	300
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	6.478.855	8.413	21.194
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-6.478.855	-8.413	-21.194
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	330.641	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-330.641	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	288.973	315	264
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	0	5	5
			<u>288.973</u>	<u>320</u>	<u>269</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	227.740	234	223
119.9		Variable udgifter i alt	3.109.414	3.049	2.937
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.383.000	6.383	7.065
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	24.100	24	50
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	615.558	616	616
123		Tab ved fraflytninger	50.000	50	60
124.8		Henlæggelser i alt	7.072.658	7.073	7.791
124.9		Samlede ordinære udgifter	16.501.997	16.151	17.347
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	528.772	599	541
		2. Renter m.v.	645.526	322	598
		3. Bidrag	36.178	0	34
			<u>1.210.476</u>	<u>922</u>	<u>1.173</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejeres godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	5.028	5	5
			<u>5.028</u>	<u>5</u>	<u>5</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.326	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-2.326	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	306.526	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-104.880	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-201.646	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	440.882	0	0
			<u>440.882</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	13.395	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.669.781	927	1.178
139		Udgifter i alt	18.171.778	17.078	18.525
150		Udgifter og evt. overskud i alt	18.171.778	17.078	18.525

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	15.994.550	15.970	17.249
	4.	Erhverv	62.124	59	62
	6.	Kældre m.v.	20.136	20	20
	7.	Garager/Carporte	121.512	115	122
			16.198.322	16.164	17.452
202	14	Renter	1.260.428	403	382
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	206.525	205	197
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	107.496	110	122
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	250	1	2
	6.	Overført fra opsamlet resultat	195.457	195	371
			1.770.156	914	1.073
203.9		Ordinære indtægter	17.968.478	17.078	18.525
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	93.526	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	93.526	0	0
209		Indtægter i alt	18.062.004	17.078	18.525
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	109.774	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	18.171.778	17.078	18.525

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	12.161.595	12.162
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	205.500.000	
		2. Heraf grundværdi	452.449.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	12.161.595	12.162
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	14.675.811	15.209
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	4.657.500	4.658
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	29.251	33
304.9		Anlægsaktiver i alt	31.524.156	32.061
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	199.119	109
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	573.077	516
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso	772.781	809
		6. Andre debitorer	220.883	56
			1.765.860	1.490
307		Likvide beholdninger		
	23	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	28.661.780	29.430
309.9		Omsætningsaktiver i alt	30.427.639	30.920
310		Aktiver i alt	61.951.795	62.981

Balance pr. 31.12.2024

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Regnskab 2023 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	20.857.105	20.512
403		Fælleskonto (B-ordning)	264.075	240
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	5.975.706	5.691
405	25	Tab ved fraflytninger	284.171	339
406.9	26	Henlæggelser i alt	27.381.056	26.782
407	27	Opsamlet resultat +/-	823.684	1.129
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	28.204.740	27.911
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	791.825	792
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.369.770	11.370
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	12.161.595	12.162
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	14.675.811	15.204
			14.675.811	15.204
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	567.837	570
			567.837	570
416	28	Anden langfristet gæld	4.657.500	4.658
417		Langfristet gæld i alt	32.062.743	32.594
Kortfristet gæld				
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.258.888	1.220
421	30	Skyldige omkostninger	388.806	1.221
422		Mellemregning med fraflyttere	14.842	9
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.	2.000	21
425		Anden kortfristet gæld		
	32	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	19.777	5
426		Kortfristet gæld i alt	1.684.313	2.476
430		Passiver i alt	61.951.795	62.981

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			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	193.770	194	194
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	387.540	388	388
			581.310	581	581
		Nettokapitaludg. (Beboerbetalning)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	581.310	581	581
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	4.142	0	5
			4.142	0	5
109	3	Renovation			
		Renovation	828.675	508	882
			828.675	508	882
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.022.304	1.019	1.123
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	39
		1.4 Tillægsydelser, i alt	78.867	79	84
			1.140.171	1.136	1.245
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.913.282	1.679	1.796
		Trappevask mv.	159.859	169	160
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	105.669	86	88
		Øvrige renholdelsesudgifter	114.710	112	100
			2.293.520	2.045	2.145
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	16.437	450	300
		Bygning, klimaskærm	3.975	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	46.159	0	0
		Bygning, fælles indvendig	505	0	0
		Bygning, tekniske installationer	119.872	0	0
		Materiel	112.233	0	0
			299.181	450	300

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	1.400.029	1.382	498
		Bygning, klimaskærm	631.628	5.210	13.598
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	670.192	924	1.828
		Bygning, fælles indvendig	3.434.120	46	17
		Bygning, tekniske installationer	232.266	782	5.184
		Materiel	110.619	71	70
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.478.855	8.413	21.194
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-6.478.855	-8.413	-21.194
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	288.973	315	264
	115	Reparationer fællesvaskeri	73.307	0	0
	203.2	Indtægter fællesvaskeri	-206.525	-205	-197
			155.755	110	67
		Andel af fællesfaciliteters drift			
	203.3	Indtægter fællesfaciliteter	-107.496	-110	-122
			-107.496	-110	-122
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	0	5	5
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-250	-1	-2
			-250	4	4
			48.009	4	-51
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	44.050	46	46
		Afdelingsbestyrelsen	25.105	32	18
		Beboeraktiviteter	70.816	85	85
		Telefonudgifter	36.357	18	21
		Afdelingsmøder og fester mv.	41.686	42	42
		Køb og salg af edb-udstyr	0	4	4
		Andre udgifter	9.727	8	8
			227.740	234	223
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	321,46	321,46	355,80

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	1,21	1,21	2,52
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	31,00	31,00	31,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	13.395	0	0
			13.395	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	15.994.550	15.970	17.249
			15.994.550	15.970	17.249
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	1.557	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	817.989	403	382
		Kursregulering	440.882	0	0
			1.260.428	403	382
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,95% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	80.413	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	13.113	0	0
			93.526	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	12.161.595	12.162
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	12.161.595	12.162
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	15.208.724	15.322
	Forbedringsarbejder i året	-4.228	522
	Samlet anskaffelsesum ultimo	15.204.496	15.845
	Afdrag	-528.685	-636
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-528.685	-636
	Bogført værdi ultimo	14.675.811	15.209
303.2	18 Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo primo	4.657.500	4.658
	Samlet anskaffelsesum ultimo	4.657.500	4.658
	Bogført værdi ultimo	4.657.500	4.658
303.3	19 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	32.721	36
	Rentetilskrivninger i året	1.557	2
	Afskrivninger	-5.028	-5
	Saldo ultimo konto 303.3	29.251	33
305.1	20 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	199.119	109
		199.119	109
305.3	21 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	334.688	286
	Vand	238.389	230
		573.077	516
305.4	22 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	772.781	809
		772.781	809
	Heraf til inkasso	73.820	24
306/307	23 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	3. Stats- eller realkreditobligationer	27.761.800	
	4. Øvrige beholdninger	899.980	
	Værdipapirer og likvide beholdninger	28.661.780	

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab	Regnskab
		2024 (kr.)	2023 (t.kr.)
401	24 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	20.512.077	20.621
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-6.478.855	-6.617
	Årets henlæggelser (kt. 120)	6.383.000	5.771
	Kursregulering (kt. 401.4)	440.882	737
		20.857.105	20.512
405	25 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	339.051	388
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-104.880	-99
	Årets henlæggelser (kt. 123)	50.000	50
		284.171	339
406.9	26 Specifikation henlæggelser i alt		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	2.237.563	0
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	25.143.493	0
		27.381.056	0
407	27 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.128.915	695
	Årets underskud (konto 210)	-109.774	0
	Årets overskud (konto 140)	0	710
	Overført til drift (konto 203.6)	-195.457	-276
	2. Ultimo saldo	823.684	1.129
416	28 Anden langfristet gæld		
	LBF byggeskade	4.657.500	4.658
		4.657.500	4.658
419	29 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	810.574	764
	El	4.188	2
	Vand	444.126	453
		1.258.888	1.220
421	30 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	62.737	56
	Øvrige skyldige omkostninger	326.069	1.164
		388.806	1.221
423	31 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	0	19
	Depositum	2.000	2
		2.000	21
425	32 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	19.777	5
		19.777	5

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