

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	14	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Rytterparken L. Hammerichsvej 8200 Aarhus N		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		33.198	461	1	461
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		33.198	461		461
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	702	13		
	2	11.517	184		
	3	16.122	212		
	4	4.546	49		
	5	311	3		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål				1 pr påbeg. 60 m2	17
Institutioner		983	6	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	46	1/5	9
Lejemålsoplysninger i alt		34.180	513		487
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.	461	33.198	01.10.1948	01.10.1950	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	461	33.198			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 70as m.fl.	Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	980023	Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
	113471	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej
		Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej		
Beboerhus	Ja	Spildevand, bioværk	Nej		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Nej	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		786 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		1.172.990 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		35,33 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	4,90 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 14 - Rytterparken

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	724.631	725	725
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.242.245	2.483	2.553
107	2	Vandafgift	1.280.149	1.314	1.341
109	3	Renovation	690.293	652	792
110		Forsikringer	453.452	427	540
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	243.499	238	358
	3.	Målerpasning m.v.	73.077	67	72
			<u>316.577</u>	<u>306</u>	<u>429</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.910.813	1.911	1.998
			<u>1.910.813</u>	<u>1.911</u>	<u>1.998</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	409.160	409	409
	2.	G-indskud	2.498.150	2.342	2.648
			<u>2.907.310</u>	<u>2.751</u>	<u>3.057</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	9.800.838	9.844	10.710
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.443.581	3.251	3.405
115	6	Almindelig vedligeholdelse	358.976	800	530
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	8.011.945	3.700	3.866
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-8.011.945	-3.700	-3.866
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	709.709	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-709.709	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	570.018	475	664
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	87.400	33	37
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	72.114	65	65
			<u>729.531</u>	<u>573</u>	<u>766</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	502.432	415	429
119.9		Variable udgifter i alt	5.034.521	5.039	5.130
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.843.000	6.843	7.518
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	27.400	27	60
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	1.178.524	1.179	1.179
123		Tab ved fraflytninger	100.000	100	125
124.8		Henlæggelser i alt	8.148.924	8.149	8.882
124.9		Samlede ordinære udgifter	23.708.915	23.757	25.446
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	2.770.242	2.604	2.716
		2. Renter m.v.	874.606	846	874
		3. Bidrag	88.808	89	86
		4. Heraf dækket ved løb. off. tilskud	0	-181	0
			3.733.657	3.358	3.676
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	32.947	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-32.947	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	202.154	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-173.502	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-28.652	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	920.466	0	0
			920.466	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	3.214	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.657.337	3.358	3.676
139		Udgifter i alt	28.366.252	27.115	29.123
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	1.153.991	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	29.520.243	27.115	29.123

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	26.091.118	25.925	27.167
		4. Erhverv	939.138	869	979
		6. Kældre m.v.	24.162	22	22
		7. Garager/Carporte	144.124	154	142
			27.198.541	26.970	28.309
202	14	Renter	1.809.173	0	525
203		Andre ordinære indtægter			
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	82.383	88	75
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	48.718	40	40
		6. Overført fra opsamlet resultat	17.680	18	174
			1.957.953	145	814
203.9		Ordinære indtægter	29.156.494	27.115	29.123
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	363.749	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	363.749	0	0
209		Indtægter i alt	29.520.243	27.115	29.123
220		Indtægter og evt. underskud i alt	29.520.243	27.115	29.123

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	18.003.170	18.003
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	321.650.000	
		2. Heraf grundværdi	114.150.400	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>18.003.170</u>	<u>18.003</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	42.852.139	45.518
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>60.855.309</u>	<u>63.521</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	48.920	63
		2. Beboerinskud	7.000	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.905.800	1.811
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	667.931	587
		6. Andre debitorer	73.090	126
		7. Forudbetalte udgifter	241.236	250
			<u>2.943.977</u>	<u>2.838</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>34.318.674</u>	<u>32.695</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>37.262.651</u>	<u>35.532</u>
310		Aktiver i alt	<u>98.117.960</u>	<u>99.053</u>

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	20.332.455	20.581
403		Fælleskonto (B-ordning)	461.784	559
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	8.849.246	8.256
405	22	Tab ved fraflytninger	408.449	482
406.9		Henlæggelser i alt	30.051.934	29.878
407	23	Opsamlet resultat +/-	1.656.813	521
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	31.708.747	30.398
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	1.358.042	1.358
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.645.128	16.645
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	18.003.170	18.003
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	42.852.139	45.201
			42.852.139	45.201
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.754.735	1.755
			1.754.735	1.755
417		Langfristet gæld i alt	62.610.044	64.959
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.334.679	2.281
421	25	Skyldige omkostninger	662.222	736
422		Mellemregning med fraflyttere	7.676	20
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	537.821	383
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	256.771	276
426		Kortfristet gæld i alt	3.799.169	3.696
430		Passiver i alt	98.117.960	99.053

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	241.542	242	242
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	483.089	483	483
			<u>724.631</u>	<u>725</u>	<u>725</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>724.631</u>	<u>725</u>	<u>725</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.280.149	1.314	1.341
			<u>1.280.149</u>	<u>1.314</u>	<u>1.341</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	690.293	652	792
			<u>690.293</u>	<u>652</u>	<u>792</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.722.720	1.723	1.800
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelse, i alt	151.093	151	159
			<u>1.910.813</u>	<u>1.911</u>	<u>1.998</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.572.167	2.495	2.574
		Trappevask mv.	581.808	525	575
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	143.179	112	131
		Øvrige renholdelsesudgifter	146.426	120	125
			<u>3.443.581</u>	<u>3.251</u>	<u>3.405</u>
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	66.653	800	530
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	92.942	0	0
		Bygning, fælles indvendig	21.463	0	0
		Bygning, tekniske installationer	83.119	0	0
		Materiel	94.800	0	0
			<u>358.976</u>	<u>800</u>	<u>530</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	381.332	184	259
		Bygning, klimaskærm	203.040	204	490
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	6.402.853	1.235	1.267
		Bygning, fælles indvendig	33.248	486	263
		Bygning, tekniske installationer	844.461	1.456	947
		Materiel	147.011	136	640
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	8.011.945	3.700	3.866
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-8.011.945	-3.700	-3.866
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	570.018	475	664
	115	Reparationer fællesvaskeri	17.396	0	0
			587.414	475	664
		Andel af fællesfaciliteters drift			
	118.2	Udgifter fællesfaciliteter	87.400	33	37
	203.3	Indtægter fællesfaciliteter	-82.383	-88	-75
			5.017	-55	-38
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	72.114	65	65
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-48.718	-40	-40
			23.396	25	25
			615.827	445	651
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	73.834	71	79
		Afdelingsbestyrelsen	16.691	44	45
		Beboeraktiviteter	103.730	135	135
		Telefonudgifter	27.665	25	30
		Afdelingsmøder og fester mv.	46.322	90	90
		Køb og salg af edb-udstyr	18.843	25	25
		Andre udgifter	215.347	25	25
			502.432	415	429
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	200,20	200,20	219,95

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,83	0,83	1,81
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	35,50	35,50	35,50
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	3.214	0	0
			3.214	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	26.091.118	25.925	27.167
			26.091.118	25.925	27.167
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	886.120	0	525
		Kursregulering	920.466	0	0
		Renter kollektiv råderet	2.587	0	0
			1.809.173	0	525
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	359.413	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	4.336	0	0
			363.749	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	18.003.170	18.003
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	18.003.170	18.003
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	45.517.598	46.651
		Forbedringsarbejder i året	104.784	1.452
		Samlet anskaffelsessum ultimo	45.622.381	48.103
		Afdrag	-2.770.242	-2.586
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.770.242	-2.586
		Bogført værdi ultimo	42.852.139	45.518
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	48.920	63
			48.920	63
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	997.776	1.060
		El	908.025	751
			1.905.800	1.811
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	667.931	587
			667.931	587
		Heraf til inkasso	105.884	85
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	20.580.934	20.179
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-8.011.945	-4.764
		Årets henlæggelser (kt. 120)	6.843.000	8.480
		Kursregulering (kt. 401.4)	920.466	-3.315
			20.332.455	20.581
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	481.951	545
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-173.502	-163
		Årets henlæggelser (kt. 123)	100.000	100
			408.449	482
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	520.502	1.733
		Årets overskud (konto 140)	1.153.991	467
		Overført til drift (konto 203.6)	-17.680	-1.680
		2. Ultimo saldo	1.656.813	521
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.457.695	1.544
		El	878.171	736
		Vand	-1.186	0
			2.334.679	2.281

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	75.863	68
		Øvrige skyldige omkostninger	586.359	668
			662.222	736
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	111.659	16
		Depositum	426.162	367
			537.821	383
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	256.771	276
			256.771	276

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