

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2024

Regnskabsperioden 01.01.2024 - 31.12.2024

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					
Institutioner		993	6	1 pr påbeg. 60 m2	17
Garager/Carporte		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Lejemålsoplysninger i alt		0	47	1/5	9
		34.191	514		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		
BFE nummer	9703436	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
		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Ovne	Nej
		Spildevand, bioværk	Nej	Elpaneler	Nej
Beboerfaciliter	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Nej	Biogasanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja		
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Ja		
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		817 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		5 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2024	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		0,00 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	1.172.990,00 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 14 - Rytterparken

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	724.631	725	725
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.303.266	2.553	2.670
107	2	Vandafgift	1.468.913	1.341	1.469
109	3	Renovation	846.909	792	932
110		Forsikringer	529.502	540	579
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	345.960	358	244
	3.	Målerpasning m.v.	78.577	72	83
			<u>424.537</u>	<u>429</u>	<u>327</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	2.005.669	1.998	2.195
			<u>2.005.669</u>	<u>1.998</u>	<u>2.195</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	409.160	409	409
	2.	G-indsud	2.635.921	2.648	2.741
			<u>3.045.081</u>	<u>3.057</u>	<u>3.151</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	10.623.878	10.710	11.322
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.657.042	3.405	3.568
115	6	Almindelig vedligeholdelse	249.537	530	425
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.899.133	3.866	16.232
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.899.133	-3.866	-16.232
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	775.276	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-775.276	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	737.614	664	664
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	16.049	37	37
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	39.809	65	75
			<u>793.472</u>	<u>766</u>	<u>776</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	257.271	429	409
119.9		Variable udgifter i alt	4.957.323	5.130	5.178
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.518.000	7.518	9.644
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	60.000	60	7
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	1.178.524	1.179	1.179
123		Tab ved fraflytninger	125.000	125	145
124.8		Henlæggelser i alt	8.881.524	8.882	10.974
124.9		Samlede ordinære udgifter	25.187.356	25.446	28.199
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	2.813.233	2.716	2.837
		2. Renter m.v.	794.011	874	710
		3. Bidrag	85.589	86	82
			3.692.832	3.676	3.629
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	17.176	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-17.176	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	116.599	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-116.599	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	593.458	0	0
			593.458	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	15.910	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.302.201	3.676	3.629
139		Udgifter i alt	29.489.557	29.123	31.828
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	891.543	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	30.381.100	29.123	31.828

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		Boligaftager og leje			
13	1.	Almene familieboliger	27.128.226	27.167	28.633
	4.	Erhverv	962.088	979	980
	6.	Kældre m.v.	24.262	22	24
	7.	Garager/Carporte	152.069	142	152
			28.266.643	28.309	29.788
202	14	Renter	1.694.529	525	585
203		Andre ordinære indtægter			
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	90.140	75	82
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	38.576	40	48
	6.	Overført fra opsamlet resultat	173.501	174	1.325
			1.996.745	814	2.040
203.9		Ordinære indtægter	30.263.389	29.123	31.828
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	117.711	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	117.711	0	0
209		Indtægter i alt	30.381.100	29.123	31.828
220		Indtægter og evt. underskud i alt	30.381.100	29.123	31.828

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	18.003.170	18.003
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	321.650.000	
		2. Heraf grundværdi	673.136.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>18.003.170</u>	<u>18.003</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	40.042.469	42.852
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>58.045.639</u>	<u>60.855</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	69.791	49
		2. Beboerindskud	0	7
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.065.679	1.906
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	985.629	668
		59.440		
		6. Andre debitorer	14.768	73
		7. Forudbetalte udgifter	269.400	241
			<u>3.405.267</u>	<u>2.944</u>
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>39.309.430</u>	<u>34.319</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>42.714.697</u>	<u>37.263</u>
310		Aktiver i alt	<u>100.760.336</u>	<u>98.118</u>

Balance pr. 31.12.2024

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Regnskab 2023 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	24.544.780	20.332
403		Fælleskonto (B-ordning)	493.663	462
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	9.280.615	8.849
405	23	Tab ved fraflytninger	416.850	408
406.9	24	Henlæggelser i alt	34.735.909	30.052
407	25	Opsamlet resultat +/-	2.374.856	1.657
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	37.110.764	31.709
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.	40.038.906	42.852
			40.038.906	42.852
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.734.370	1.755
			1.734.370	1.755
417		Langfristet gæld i alt	59.776.446	62.610
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.466.179	2.335
421	27	Skyldige omkostninger	634.118	662
422		Mellemregning med fraflyttere	18.998	8
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	408.227	538
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	345.605	257
426		Kortfristet gæld i alt	3.873.126	3.799
430		Passiver i alt	100.760.336	98.118

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	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	1.468.913	1.341	1.469
			<u>1.468.913</u>	<u>1.341</u>	<u>1.469</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	846.909	792	932
			<u>846.909</u>	<u>792</u>	<u>932</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.807.552	1.800	1.988
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	39
		1.4 Tillægsydelse, i alt	159.117	159	168
			<u>2.005.669</u>	<u>1.998</u>	<u>2.195</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.733.369	2.574	2.674
		Trappevask mv.	615.939	575	600
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	151.801	131	119
		Øvrige renholdelsesudgifter	155.933	125	175
			<u>3.657.042</u>	<u>3.405</u>	<u>3.568</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	16.646	530	425
		Bygning, klimaskærm	4.895	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	73.426	0	0
		Bygning, tekniske installationer	17.986	0	0
		Materiel	136.584	0	0
			249.537	530	425
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	296.007	259	335
		Bygning, klimaskærm	242.740	490	669
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.018.164	1.267	2.377
		Bygning, fælles indvendig	317.585	263	90
		Bygning, tekniske installationer	846.506	947	12.591
		Materiel	178.130	640	170
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.899.133	3.866	16.232
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.899.133	-3.866	-16.232
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	737.614	664	664
		115 Reparationer fællesvaskeri	941	0	0
			738.556	664	664
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	16.049	37	37
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-90.140	-75	-82
			-74.091	-38	-45
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	39.809	65	75
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-38.576	-40	-48
			1.232	25	27
			665.697	651	646
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	76.342	79	79
		Afdelingsbestyrelsen	12.568	45	25
		Beboeraktiviteter	41.779	135	135
		Telefonudgifter	47.277	30	30
		Afdelingsmøder og fester mv.	43.101	90	90
		Køb og salg af edb-udstyr	0	25	25
		Andre udgifter	36.205	25	25

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
			257.271	429	409
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	219,89	219,89	282,07

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	1,81	1,81	0,20
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	35,50	35,50	35,50
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	15.910	0	0
			15.910	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	27.128.226	27.167	28.633
			27.128.226	27.167	28.633
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	1.101.070	525	585
		Kursregulering	593.458	0	0
			1.694.529	525	585
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,95% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	114.511	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	3.200	0	0
			117.711	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	18.003.170	18.003
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	18.003.170	18.003
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	42.852.139	45.518
	Igangværende råderetssager	3.563	105
	Samlet anskaffelsessum ultimo	42.855.702	45.622
	Afdrag	-2.813.233	-2.770
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.813.233	-2.770
	Bogført værdi ultimo	40.042.469	42.852
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	69.791	49
		69.791	49
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	1.309.797	998
	EI	755.881	908
		2.065.679	1.906
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	985.629	668
		985.629	668
	Heraf til inkasso	59.440	106
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	3. Stats- eller realkreditobligationer	38.075.114	
	4. Øvrige beholdninger	1.234.316	
	Værdipapirer og likvide beholdninger	39.309.430	

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Regnskab 2023 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	20.332.455	20.581
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.899.133	-8.012
	Årets henlæggelser (kt. 120)	7.518.000	6.843
	Kursregulering (kt. 401.4)	593.458	920
		24.544.780	20.332
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	408.449	482
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-116.599	-174
	Årets henlæggelser (kt. 123)	125.000	100
		416.850	408
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	2.318.095	0
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	32.417.814	0
		34.735.909	0
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.656.813	521
	Årets overskud (konto 140)	891.543	1.154
	Overført til drift (konto 203.6)	-173.501	-18
	2. Ultimo saldo	2.374.856	1.657
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	1.650.547	1.458
	El	814.788	878
	Vand	844	-1
		2.466.179	2.335
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	78.187	76
	Øvrige skyldige omkostninger	555.931	586
		634.118	662
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	0	112
	Depositum	408.227	426
		408.227	538
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	345.605	257
		345.605	257

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