

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2024

Regnskabsperioden 01.01.2024 - 31.12.2024

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	9	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Viborggården Viborgvej 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		27.784	383	1	383
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		27.784	383		383
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	193,8	4		
	2	11.429	183		
	3	12.878	161		
	4	3.183	34		
	5	102	1		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		586	7	1 pr påbeg. 60 m2	10
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		28.370	390		393
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.	382	27.716	01.10.1938	01.10.1940	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	382	27.716			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS MARKJORDER 117gk			Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning	
BFE nummer 8721461			Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme	Ja
			Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg	
			Regnvand, genanvendelse	Nej (fast brændsel eller olie)	Nej
			Spildevand, rodzoneanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg	
Beboerfaciliter			Spildevand, bioværk	Nej (naturgas)	Nej
Beboerhus	Ja		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		767 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		594.714 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2024
Forhøjelse pr. m2 i kr.		21,40 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,00 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 9 - Viborggården

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	1.954.471	1.887	1.902
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.773.560	1.774	1.877
107	2	Vandafgift	1.266.233	1.198	1.296
109	3	Renovation	967.765	770	1.030
110		Forsikringer	476.012	486	521
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	508.063	576	463
			<u>508.063</u>	<u>576</u>	<u>463</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.591.105	1.591	1.744
			<u>1.591.105</u>	<u>1.591</u>	<u>1.744</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	311.160	311	311
	2.	G-indskud	1.973.487	1.983	2.052
			<u>2.284.647</u>	<u>2.294</u>	<u>2.364</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	8.867.386	8.688	9.295
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.790.599	3.207	3.420
115	6	Almindelig vedligeholdelse	397.415	400	325
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.947.546	3.613	3.833
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.947.546	-3.613	-3.833
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	459.884	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-459.884	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	101.128	104	105
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	21.470	25	25
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	36.821	60	60
			<u>159.419</u>	<u>189</u>	<u>190</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	284.538	303	271
119.9		Variable udgifter i alt	3.631.971	4.099	4.205
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.980.000	5.980	7.201
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	142.500	143	25
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	722.392	722	722
123		Tab ved fraflytninger	70.000	70	80
124.8		Henlæggelser i alt	6.914.892	6.915	8.028
124.9		Samlede ordinære udgifter	21.368.720	21.588	23.431
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.182.393	1.125	1.201
		2. Renter m.v.	328.263	374	284
		3. Bidrag	7.229	7	7
			<u>1.517.885</u>	<u>1.506</u>	<u>1.492</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejeres godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	6.468	0	0
			<u>6.468</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	8.815	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-8.815	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	34.608	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-34.608	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	574.974	0	0
			<u>574.974</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	44.559	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.143.886	1.506	1.492
139		Udgifter i alt	23.512.606	23.095	24.924
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	688.842	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	24.201.448	23.095	24.924

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	21.300.216	21.284	22.247
	2.	Almene ungdomsboliger	2.940	4	3
	4.	Erhverv	504.517	520	514
	6.	Kældre m.v.	66.380	66	68
			21.874.053	21.875	22.832
202	14	Renter	1.642.431	640	728
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	216.647	215	215
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	66.250	53	53
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	46.965	33	45
	6.	Overført fra opsamlet resultat	280.105	280	1.051
			2.252.399	1.220	2.092
203.9		Ordinære indtægter	24.126.452	23.095	24.924
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	74.996	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	74.996	0	0
209		Indtægter i alt	24.201.448	23.095	24.924
220		Indtægter og evt. underskud i alt	24.201.448	23.095	24.924

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	54.982.488	54.982
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	459.000.000	
		2. Heraf grundværdi	618.464.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	54.982.488	54.982
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	8.957.416	9.790
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	65.194	71
304.9		Anlægsaktiver i alt	64.005.098	64.843
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	11.299	5
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	745.629	607
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	1.032.088	728
		6. Andre debitorer	12.000	97
		7. Forudbetalte udgifter	212.200	242
			2.013.215	1.679
307		Likvide beholdninger		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	38.066.188	34.384
309.9		Omsætningsaktiver i alt	40.079.402	36.063
310		Aktiver i alt	104.084.501	100.907
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	26.230.358	22.623
403		Fælleskonto (B-ordning)	400.094	280
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	7.942.675	7.658
405	24	Tab ved fraflytninger	431.246	396
406.9	25	Henlæggelser i alt	35.004.373	30.957
407	26	Opsamlet resultat +/-	1.903.205	1.494
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	36.907.577	32.451
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	21.864.502	23.475
		7. Landsbyggefonden	3.291.400	3.291

Balance pr. 31.12.2024

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Regnskab 2023 (t.kr.)
			25.155.902	26.766
409		Beboerindskud	2.653.688	2.654
411		Afskrivningskonto for ejendommen	27.172.898	25.562
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	54.982.488	54.982
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	8.607.461	9.790
			8.607.461	9.790
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	784.637	798
			784.637	798
417		Langfristet gæld i alt	64.374.586	65.570
		Kortfristet gæld		
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.810.132	1.622
421	28	Skyldige omkostninger	771.234	994
422		Mellemregning med fraflyttere	31.603	0
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	198.934	233
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-9.565	37
426		Kortfristet gæld i alt	2.802.337	2.885
430		Passiver i alt	104.084.501	100.907

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			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	1.610.514	1.611	1.606
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-58.813	-59	-54
101.3		Administrationsbidrag	115.528	116	116
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	53.884	0	0
			<u>1.721.112</u>	<u>1.667</u>	<u>1.667</u>
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-1.531	-15	0
104.2		Rentebidrag	-28	0	0
			<u>-1.559</u>	<u>-16</u>	<u>0</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	78.308	78	78
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	156.610	157	157
			<u>234.918</u>	<u>235</u>	<u>235</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.954.471</u>	<u>1.887</u>	<u>1.902</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.266.233	1.198	1.296
			<u>1.266.233</u>	<u>1.198</u>	<u>1.296</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	967.765	770	1.030
			<u>967.765</u>	<u>770</u>	<u>1.030</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.455.672	1.456	1.605
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	39
		1.4 Tillægsydelse, i alt	96.433	96	101
			<u>1.591.105</u>	<u>1.591</u>	<u>1.744</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.123.861	2.561	2.701
		Trappevask mv.	414.541	420	430
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	119.689	127	164
		Øvrige renholdelsesudgifter	132.508	100	125
			<u>2.790.599</u>	<u>3.207</u>	<u>3.420</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	16.592	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	52.511	400	325
		Bygning, tekniske installationer	161.868	0	0
		Materiel	166.445	0	0
			397.415	400	325
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	411.451	934	179
		Bygning, klimaskærm	579.525	279	495
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.189.316	1.339	2.183
		Bygning, fælles indvendig	76.798	195	74
		Bygning, tekniske installationer	541.922	729	712
		Materiel	148.533	136	191
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.947.546	3.613	3.833
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.947.546	-3.613	-3.833
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	101.128	104	105
		115 Reparationer fællesvaskeri	66.969	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-216.647	-215	-215
			-48.551	-111	-110
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	21.470	25	25
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-66.250	-53	-53
			-44.780	-28	-28
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	36.821	60	60
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-46.965	-33	-45
			-10.144	28	15
			-103.474	-111	-123

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Budget 2024 (t.kr.)	Budget 2025 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	63.425	66	66
		Afdelingsbestyrelsen	18.522	45	25
		Beboeraktiviteter	20.950	75	75
		Telefonudgifter	46.210	32	41
		Afdelingsmøder og fester mv.	34.256	70	50
		Køb og salg af edb-udstyr	0	3	3
		Andre udgifter	101.175	13	13
			284.538	303	271
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	210,78	210,78	253,82
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	5,13	5,13	0,90
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	26,00	26,00	26,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	44.559	0	0
			44.559	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	21.300.216	21.284	22.247
			21.300.216	21.284	22.247
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	683	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	1.066.775	640	728
		Kursregulering	574.974	0	0
			1.642.431	640	728
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,95% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	38.451	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	36.545	0	0
			74.996	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	54.982.488	54.982
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	54.982.488	54.982
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	9.789.854	10.989
	Forbedringsarbejder i året	349.955	93
	Samlet anskaffelsessum ultimo	10.139.809	11.082
	Afdrag	-1.182.393	-1.292
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.182.393	-1.292
	Bogført værdi ultimo	8.957.416	9.790
303.3	18 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	70.979	0
	Godtgørelse i året	0	74
	Rentetilskrivninger i året	683	0
	Afskrivninger	-6.468	-4
	Saldo ultimo konto 303.3	65.194	71
305.1	19 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	11.299	5
		11.299	5
305.3	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	745.629	607
		745.629	607
305.4	21 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	1.032.088	728
		1.032.088	728
	Heraf til inkasso	182.346	147
306/307	22 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	3. Stats- eller realkreditobligationer	36.870.909	
	4. Øvrige beholdninger	1.195.278	
	Værdipapirer og likvide beholdninger	38.066.188	

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2024 (kr.)	Regnskab 2023 (t.kr.)
401	23 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	22.622.930	20.030
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.947.546	-3.774
	Årets henlæggelser (kt. 120)	5.980.000	5.466
	Kursregulering (kt. 401.4)	574.974	901
		26.230.358	22.623
405	24 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	395.854	466
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-34.608	-140
	Årets henlæggelser (kt. 123)	70.000	70
		431.246	396
406.9	25 Specifikation henlæggelser i alt		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.546.162	0
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	33.458.211	0
		35.004.373	0
407	26 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.494.467	909
	Årets overskud (konto 140)	688.842	994
	Overført til drift (konto 203.6)	-280.105	-408
	2. Ultimo saldo	1.903.205	1.494
419	27 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	1.810.132	1.622
		1.810.132	1.622
421	28 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	62.978	71
	Øvrige skyldige omkostninger	708.256	923
		771.234	994
423	29 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	0	36
	Depositum	198.934	197
		198.934	233
425	30 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	36.691	37
	Antenne	-46.256	0
		-9.565	37

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