

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	60	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Frederiksbjerg-Bo Max Müllersgade m.v. 8000 Aarhus C		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		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		34.750	451	1	451
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		2.129	28	1	28
Boligoplysning i alt		36.879	479		479
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	15.352	247		
	3	15.005	174		
	4	4.636	43		
	5	1.886	15		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		162	2	1 pr påbeg. 60 m2	3
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		37.041	481		482
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.	481	36.681	01.09.1997	09.01.1997	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	477	36.681			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS GRUNDE 802dy	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	292325	Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
	3216132360304765459432	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	Nej	Spildevand, bioværk	Nej		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	Ovne	Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
Vaskeri		Vandmåling, individuel	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Vandmåling, kollektiv	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Varmemåling, individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
		Varmemåling, kollektiv	Nej		
		Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		786 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		1.343.279 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		36,42 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	5,00 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 60 - Frederiksbjerg-Bo

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	64.598	65	65
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.084.418	2.084	2.143
107	2	Vandafgift	1.415.817	1.690	1.555
109	3	Renovation	852.302	845	973
110		Forsikringer	487.368	461	580
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	397.057	408	562
	3.	Målerpasning m.v.	72.810	67	74
			<u>469.867</u>	<u>475</u>	<u>636</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.861.493	1.870	1.943
			<u>1.861.493</u>	<u>1.870</u>	<u>1.943</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	7.171.266	7.425	7.829
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.747.992	3.733	3.866
115	6	Almindelig vedligeholdelse	736.377	830	780
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	4.396.787	6.899	3.999
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.396.787	-6.899	-3.999
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	933.867	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-933.867	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	383.075	407	444
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	1.874	25	25
			<u>384.949</u>	<u>432</u>	<u>469</u>
119	9	Diverse udgifter	247.582	378	382
119.9		Variable udgifter i alt	5.116.900	5.372	5.497

Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.106.000	10.106	11.599
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	15.600	16	20
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	1.070.151	1.064	1.070
123		Tab ved fraflytninger	120.000	120	120
124.8		Henlæggelser i alt	11.311.751	11.305	12.808
124.9		Samlede ordinære udgifter	23.664.516	24.167	26.199
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	2.653.481	1.870	2.490
		2. Renter m.v.	591.004	487	526
		3. Bidrag	128.118	57	127
		4. Heraf dækket ved løb. off. tilskud	-5.382	0	0
			<u>3.367.221</u>	<u>2.414</u>	<u>3.142</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	5.976	6	6
			<u>5.976</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	2.341.119	3.169	2.417
		2. Renter m.v.	1.523.781	1.491	1.502
		3. Administrationsbidrag	74.745	137	76
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-1.193.449	-1.155	-1.195
			<u>2.746.196</u>	<u>3.642</u>	<u>2.799</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	114.792	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-114.792	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	1.016.182	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-172.074	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-844.108	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	2.032.296	0	0
			<u>2.032.296</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	370.235	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	8.521.924	6.062	5.947
139		Udgifter i alt	32.186.439	30.229	32.146
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	2.252.243	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	34.438.682	30.229	32.146

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	26.945.790	26.775	27.502
	2.	Almene ungdomsboliger	2.530	3	3
	3.	Almene ældreboliger	2.041.728	2.042	2.042
	4.	Erhverv	163.822	157	168
	6.	Kældre m.v.	58.686	65	65
			29.212.556	29.041	29.780
202	14	Renter	3.989.990	0	1.360
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	345.835	330	334
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	3.065	2	2
	6.	Overført fra opsamlet resultat	855.884	856	670
			5.194.774	1.188	2.366
203.9		Ordinære indtægter	34.407.330	30.229	32.146
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	31.352	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	31.352	0	0
209		Indtægter i alt	34.438.682	30.229	32.146
220		Indtægter og evt. underskud i alt	34.438.682	30.229	32.146

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	3.950.000	3.950
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	494.000.000	
		2. Heraf grundværdi	97.539.700	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>3.950.000</u>	<u>3.950</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	24.498.902	29.064
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	53.177.473	52.302
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	15.770	21
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>81.642.146</u>	<u>85.337</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	22.045	71
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	484.343	464
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso	2.613.261	2.299
		51.294		
	6.	Andre debitorer	330.177	11
	7.	Forudbetalte udgifter	250.000	258
			<u>3.699.826</u>	<u>3.102</u>
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>79.608.437</u>	<u>69.992</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>83.308.263</u>	<u>73.094</u>
310		Aktiver i alt	<u>164.950.409</u>	<u>158.431</u>

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	62.632.282	54.891
403		Fælleskonto (B-ordning)	1.495.357	1.510
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	8.932.155	8.766
405	24	Tab ved fraflytninger	345.331	397
406.9		Henlæggelser i alt	73.405.125	65.564
407	25	Opsamlet resultat +/-	3.650.602	2.254
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	77.055.728	67.818
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	2.321.225	2.321
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.628.775	1.629
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	3.950.000	3.950
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	62.156.904	64.294
		2. Bygningsreovering m.v.	15.519.471	16.360
			77.676.376	80.654
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	0	5
		2. Forhøjet indskud ved gendulejning	1.731.092	1.859
			1.731.092	1.864
417		Langfristet gæld i alt	83.357.468	86.469
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.614.469	1.643
421	27	Skyldige omkostninger	877.026	883
422		Mellemregning med fraflyttere	0	22
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	2.012.776	1.566
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	32.943	30
426		Kortfristet gæld i alt	4.537.213	4.144
430		Passiver i alt	164.950.409	158.431

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	21.533	22	22
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	43.065	43	43
			64.598	65	65
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	64.598	65	65
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.415.817	1.690	1.555
			1.415.817	1.690	1.555
109	3	Renovation			
		Renovation	852.302	845	973
			852.302	845	973
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.712.064	1.712	1.785
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelser, i alt	112.429	121	119
			1.861.493	1.870	1.943
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.716.009	2.748	2.823
		Trappevask mv.	652.808	630	674
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	156.681	145	142
		Øvrige renholdelsesudgifter	222.494	210	227
			3.747.992	3.733	3.866
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	75.423	0	0
		Bygning, klimaskærm	9.168	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	164.240	830	780
		Bygning, fælles indvendig	673	0	0
		Bygning, tekniske installationer	347.850	0	0
		Materiel	139.022	0	0
			736.377	830	780

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	128.394	165	141
		Bygning, klimaskærm	905.096	1.127	619
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.072.494	1.492	1.588
		Bygning, fælles indvendig	451.915	534	188
		Bygning, tekniske installationer	1.718.593	3.458	1.354
		Materiel	120.296	123	109
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.396.787	6.899	3.999
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-4.396.787	-6.899	-3.999
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	383.075	407	444
	115	Reparationer fællesvaskeri	69.030	0	0
	203.2	Indtægter fællesvaskeri	-345.835	-330	-334
			106.271	77	110
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	1.874	25	25
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-3.065	-2	-2
			-1.191	23	23
			105.080	100	133
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	76.717	74	82
		Afdelingsbestyrelsen	23.113	44	45
		Beboeraktiviteter	34.130	70	70
		Telefonudgifter	42.894	50	45
		Afdelingsmøder og fester mv.	51.701	80	80
		Køb og salg af edb-udstyr	3.570	25	25
		Andre udgifter	15.458	35	35
			247.582	378	382
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	272,83	272,83	313,14

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023 (kr.)	2023 (t.kr.)	2024 (t.kr.)
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,42	0,42	0,53
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,02	28,84	29,01
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	370.235	0	0
			370.235	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	26.945.790	26.775	27.502
			26.945.790	26.775	27.502
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	926	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	1.956.464	0	1.360
		Kursregulering	2.032.296	0	0
		Renter kollektiv råderet	304	0	0
			3.989.990	0	1.360
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	24.030	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	7.323	0	0
			31.352	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	3.950.000	3.950
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.950.000	3.950
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	29.064.244	29.538
		Forbedringsarbejder i året	-1.911.860	1.588
		Samlet anskaffelsessum ultimo	27.152.384	31.126
		Afdrag	-2.653.481	-2.062
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.653.481	-2.062
		Bogført værdi ultimo	24.498.902	29.064
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	52.301.613	54.244
		Samlet anskaffelsessum ultimo	52.301.613	54.244
		Indeksregulering i året	3.216.980	1.194
		Samlet indeksregulering ultimo	3.216.980	1.194
		Afdrag	-2.341.119	-3.136
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.341.119	-3.136
		Bogført værdi ultimo	53.177.473	52.302
303.3	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	20.820	26
		Rentetilskrivninger i året	926	1
		Afskrivninger	-5.976	-6
		Saldo ultimo konto 303.3	15.770	21
305.1	20	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	22.045	71
			22.045	71
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	484.343	464
			484.343	464
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	2.613.261	2.299
			2.613.261	2.299
		Heraf til inkasso	51.294	0

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
401	23	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	54.890.774	54.974
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-4.396.787	-3.790
		Årets henlæggelser (kt. 120)	10.106.000	10.691
		Kursregulering (kt. 401.4)	2.032.296	-6.984
			62.632.282	54.891
405	24	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	397.405	439
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-172.074	-162
		Årets henlæggelser (kt. 123)	120.000	120
			345.331	397
407	25	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	2.254.244	2.696
		Årets overskud (konto 140)	2.252.243	1.007
		Overført til drift (konto 203.6)	-855.884	-1.449
		2. Ultimo saldo	3.650.602	2.254
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.614.469	1.643
			1.614.469	1.643
421	27	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	93.510	92
		Øvrige skyldige omkostninger	783.516	791
			877.026	883
423	28	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	87.602	3
		Depositum	1.925.174	1.563
			2.012.776	1.566
425	29	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	32.943	30
			32.943	30

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