

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	23	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Kridthøjparken Kridthøjvænge 8270 Højbjerg		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		25.624	354	1	354
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		25.624	354		354
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1309,5	25		
	2	7.840	123		
	3	12.360	158		
	4	4.115	48		
	5	0	0		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål					
Institutioner		3	1	1 pr påbeg. 60 m2	1
Garager/Carporte		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Lejemålsoplysninger i alt		0	69	1/5	14
		25.626	424		369
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.	354	25.623	01.07.1958	01.07.1960	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	354	25.623			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	HOLME BY, HOLME 6or m.fl. HOLME BY, HOLME 6sd	Tekniske installationer m.v.		Varmedeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	402929	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	
		Spildevand, bioværk	Nej	(naturgas)	Nej
Beboerfaciliter		Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	Ovne	Nej
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	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		687 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		824.863 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		32,19 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	5,10 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 23 - Kridthøjparken

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	799.259	798	798
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.103.359	1.115	1.134
107	2	Vandafgift	3.255	50	65
109	3	Renovation	462.269	482	477
110		Forsikringer	357.583	337	426
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	351.213	280	382
	3.	Målerpasning m.v.	54.017	50	54
			<u>405.230</u>	<u>330</u>	<u>436</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.450.833	1.447	1.515
			<u>1.450.833</u>	<u>1.447</u>	<u>1.515</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	23.920	24	24
	2.	G-indskud	1.928.131	1.808	2.044
			<u>1.952.051</u>	<u>1.832</u>	<u>2.068</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.734.579	5.592	6.121
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.451.666	3.473	3.421
115	6	Almindelig vedligeholdelse	250.743	600	475
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.924.483	3.080	4.092
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.924.483	-3.080	-4.092
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	474.290	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-474.290	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	409.494	400	475
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	9.417	0	0
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	93.117	70	88
			<u>512.029</u>	<u>470</u>	<u>563</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	209.443	272	276
119.9		Variable udgifter i alt	4.423.881	4.815	4.735
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.413.000	5.413	5.720
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	69.200	69	68
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	768.705	769	769
123		Tab ved fraflytninger	50.000	50	50
124.8		Henlæggelser i alt	6.300.905	6.301	6.607
124.9		Samlede ordinære udgifter	17.258.624	17.505	18.261
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	869.452	1.814	2.639
		2. Renter m.v.	710.758	280	304
		3. Bidrag	36.452	0	0
			1.616.662	2.094	2.943
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-4.149	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	4.149	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	163.215	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-131.733	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-31.482	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	133.133	0	0
			133.133	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	251.130	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.000.925	2.094	2.943
139		Udgifter i alt	19.259.549	19.600	21.204
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	335.491	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	19.595.040	19.600	21.204

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	17.592.476	17.935	19.275
	4.	Erhverv	51.075	3	73
	6.	Kældre m.v.	106.598	107	107
	7.	Garager/Carporte	174.434	201	197
	9.	Merleje	-28.200	-28	-28
			17.896.383	18.218	19.624
202	14	Renter	265.377	0	290
203		Andre ordinære indtægter			
	1.	Tilskud fra boligorganisationen	715.000	715	660
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	32.447	32	33
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	30.000	30	30
	6.	Overført fra opsamlet resultat	605.377	605	567
			1.648.201	1.382	1.580
203.9		Ordinære indtægter	19.544.584	19.600	21.204
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	50.456	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	50.456	0	0
209		Indtægter i alt	19.595.040	19.600	21.204
220		Indtægter og evt. underskud i alt	19.595.040	19.600	21.204

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	20.096.860	20.097
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	309.000.000	
		2. Heraf grundværdi	51.232.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>20.096.860</u>	<u>20.097</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	57.447.095	16.984
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>77.543.955</u>	<u>37.081</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	19.996	41
		2. Beboerinskud	11.001	7
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	998.517	1.057
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	367.404	498
		6. Andre debitorer	93.993	15
		7. Forudbetalte udgifter	0	3
			<u>1.490.910</u>	<u>1.620</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	0	11.244
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>1.490.910</u>	<u>12.865</u>
310		Aktiver i alt	<u>79.034.865</u>	<u>49.946</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	7.213.762	5.592
403		Fælleskonto (B-ordning)	567.107	547
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	7.455.012	7.112
405	22	Tab ved fraflytninger	643.493	725
406.9		Henlæggelser i alt	15.879.375	13.976
407	23	Opsamlet resultat +/-	1.477.300	1.747
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	17.356.674	15.723
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	62.557	161
			<u>62.557</u>	<u>161</u>
409		Beboerindskud	1.217.263	1.217
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	438.000	438
411		Afskrivningskonto for ejendommen	18.379.040	18.280
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	20.096.860	20.097
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	34.781.142	6.526
			<u>34.781.142</u>	<u>6.526</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	775.561	776
			<u>775.561</u>	<u>776</u>
417		Langfristet gæld i alt	55.653.563	27.399
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	1.118.818	0
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.859.870	2.026
421	25	Skyldige omkostninger	2.918.840	4.706
422		Mellemregning med fraflyttere	0	20
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	93.407	10
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	33.694	61
426		Kortfristet gæld i alt	6.024.628	6.824
430		Passiver i alt	79.034.865	49.946

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	98.560	99	63
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	4.924	5	1
101.3		Administrationsbidrag	1.146	1	1
			<u>104.630</u>	<u>105</u>	<u>64</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	232.113	231	245
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	462.516	463	489
			<u>694.629</u>	<u>694</u>	<u>734</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>799.259</u>	<u>798</u>	<u>798</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	3.255	50	65
			<u>3.255</u>	<u>50</u>	<u>65</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	409.630	412	477
		Komprimatorer mv.	52.639	70	0
			<u>462.269</u>	<u>482</u>	<u>477</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.310.688	1.311	1.367
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelse, i alt	103.145	99	109
			<u>1.450.833</u>	<u>1.447</u>	<u>1.515</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.558.622	2.616	2.510
		Trappevask mv.	475.631	530	565
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	159.841	137	156
		Øvrige renholdelsesudgifter	257.572	190	190
			<u>3.451.666</u>	<u>3.473</u>	<u>3.421</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023	2023	2024
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	54.350	0	0
		Bygning, klimaskærm	15.623	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	5.823	600	475
		Bygning, tekniske installationer	39.015	0	0
		Materiel	135.932	0	0
			250.743	600	475
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	493.672	392	120
		Bygning, klimaskærm	1.512.243	71	131
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	816.197	1.639	1.550
		Bygning, fælles indvendig	38.266	120	79
		Bygning, tekniske installationer	851.293	724	2.074
		Materiel	212.812	134	138
			3.924.483	3.080	4.092
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.924.483	-3.080	-4.092
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	409.494	400	475
		115 Reparationer fællesvaskeri	635	0	0
			410.130	400	475
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	9.417	0	0
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-32.447	-32	-33
			-23.030	-32	-33
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	93.117	70	88
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-30.000	-30	-30
			63.117	41	58
			450.217	409	500

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2023 (kr.)	2023 (t.kr.)	2024 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	56.697	55	61
		Afdelingsbestyrelsen	15.682	44	45
		Beboeraktiviteter	53.278	75	75
		Telefonudgifter	20.984	20	15
		Afdelingsmøder og fester mv.	49.392	60	60
		Køb og salg af edb-udstyr	0	10	10
		Andre udgifter	13.409	8	10
			209.443	272	276
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	211,23	211,23	223,21
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	2,70	2,70	2,66
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	30,00	30,00	30,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	251.130	0	0
			251.130	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	17.592.476	17.935	19.275
			17.592.476	17.935	19.275
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	128.165	0	290
		Kursregulering	133.133	0	0
		Renter kollektiv råderet	4.079	0	0
			265.377	0	290
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	45.375	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	5.081	0	0
			50.456	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	20.096.860	20.097
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	20.096.860	20.097
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	16.984.413	7.407
		Forbedringsarbejder i året	41.332.133	10.137
		Samlet anskaffelsessum ultimo	58.316.546	17.544
		Afdrag	-869.452	-559
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-869.452	-559
		Bogført værdi ultimo	57.447.095	16.984
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	19.996	41
			19.996	41
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	482.543	482
		Vand	515.974	575
			998.517	1.057
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	367.404	498
			367.404	498
		Heraf til inkasso	0	0
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	5.592.113	16.996
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.924.483	-14.119
		Årets henlæggelser (kt. 120)	5.413.000	5.255
		Kursregulering (kt. 401.4)	133.133	-2.540
			7.213.762	5.592
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	725.226	724
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-131.733	-49
		Årets henlæggelser (kt. 123)	50.000	50
			643.493	725
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	1.747.186	1.709
		Årets overskud (konto 140)	335.491	593
		Overført til drift (konto 203.6)	-605.377	-555
		2. Ultimo saldo	1.477.300	1.747
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.273.531	1.400
		Vand	586.339	627
			1.859.870	2.026

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	25	Skyldige omkostninger		
		Skyldige prioritetsydelse	12.500	13
		Feriepengeforpligtelse	92.346	76
		Øvrige skyldige omkostninger	2.813.994	4.617
			2.918.840	4.706
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	89.157	6
		Depositum	4.250	4
			93.407	10
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	33.694	61
			33.694	61