

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	29	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Højhus Langenæs Langenæs Alle 8000 Aarhus C		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 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		8.354	95	1	95
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		8.354	95		95
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	796,5	15		
	2	3.761	47		
	3	1.929	17		
	4	1.867	16		
	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		1.017	6	1 pr påbeg. 60 m2	17
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	39	1/5	8
Lejemålsoplysninger i alt		9.370	140		120
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.	90	7.952	22.07.1967	01.03.1971	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	0	0			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: MARSELISBORG, ÅRHUS JORDER 727bx	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.: 273169	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	Nej	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	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	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		854 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		381.375 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		45,65 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	5,80 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 29 - Højhus Langenæs

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	1.474.339	1.471	1.470
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	589.249	589	606
107	2	Vandafgift	12.427	8	12
109	3	Renovation	197.773	132	194
110		Forsikringer	118.555	112	141
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	173.835	185	286
	3.	Målerpasning m.v.	15.838	15	16
			<u>189.673</u>	<u>200</u>	<u>301</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	530.833	531	553
			<u>530.833</u>	<u>531</u>	<u>553</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.638.510	1.571	1.807
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	996.353	1.066	1.078
115	6	Almindelig vedligeholdelse	166.101	180	180
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.767.672	1.856	2.953
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.767.672	-1.856	-2.953
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	297.215	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-297.215	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	91.619	90	108
			<u>91.619</u>	<u>90</u>	<u>108</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	148.119	169	168
119.9		Variable udgifter i alt	1.402.192	1.505	1.533
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.142.000	2.142	2.475
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning	0	0	129
122	12	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	2.000	2	0
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	258.962	259	0
123		Tab ved fraflytninger	5.000	5	5
124.8		Henlæggelser i alt	2.407.962	2.408	2.609
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.923.003	6.955	7.420
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.172.877	1.156	1.188
		2. Renter m.v.	281.837	278	261
		3. Bidrag	5.660	6	5
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	-85.500	-86	-64
			<u>1.374.874</u>	<u>1.354</u>	<u>1.390</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	106.011	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-106.011	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	119.535	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-43.197	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-76.338	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	285.874	0	0
			<u>285.874</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.660.748	1.354	1.390
139		Udgifter i alt	8.583.752	8.310	8.810
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	344.014	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.927.766	8.310	8.810

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	7.132.641	7.112	7.327
		4. Erhverv	650.240	667	676
		6. Kældre m.v.	6.600	2	2
		7. Garager/Carporte	152.731	155	155
			7.942.212	7.937	8.160
202	14	Renter	562.125	0	170
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	65.900	62	63
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	123.211	87	90
		6. Overført fra opsamlet resultat	223.532	224	227
			974.768	373	549
203.9		Ordinære indtægter	8.916.980	8.310	8.709
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	10.786	0	101
208		Ekstraordinære indtægter i alt	10.786	0	101
209		Indtægter i alt	8.927.766	8.310	8.810
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.927.766	8.310	8.810

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	34.945.669	34.946
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	118.000.000	
		2. Heraf grundværdi	25.796.700	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>34.945.669</u>	<u>34.946</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	10.632.860	11.667
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>45.578.528</u>	<u>46.613</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	12.069	94
		2. Beboerindskud	0	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	768.494	724
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	372.812	371
		6. Andre debitorer	0	16
			<u>1.153.375</u>	<u>1.206</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>7.874.382</u>	<u>9.029</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>9.027.757</u>	<u>10.235</u>
310		Aktiver i alt	<u>54.606.286</u>	<u>56.848</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	4.665.455	6.005
403		Fælleskonto (B-ordning)	242.180	255
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.949.929	1.973
405	22	Tab ved fraflytninger	268.755	307
406.9		Henlæggelser i alt	7.126.319	8.541
407	23	Opsamlet resultat +/-	687.222	567
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	7.813.541	9.107
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	6.756.892	7.211
		7. Landsbyggefonden	606.200	606
			7.363.092	7.818
409		Beboerindskud	1.143.210	1.143
411		Afskrivningskonto for ejendommen	26.439.367	25.985
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	34.945.669	34.946
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	10.632.860	11.594
			10.632.860	11.594
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	51.498	51
			51.498	51
417		Langfristet gæld i alt	45.630.026	46.591
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	767.938	721
421	25	Skyldige omkostninger	207.459	210
422		Mellemregning med fraflyttere	8.600	19
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	76.093	88
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	102.629	111
426		Kortfristet gæld i alt	1.162.718	1.149
430		Passiver i alt	54.606.286	56.848

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)	454.439	454	460
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	48.475	48	43
101.3		Administrationsbidrag	21.729	22	21
			<u>524.643</u>	<u>525</u>	<u>524</u>
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-12.261	-15	-15
			<u>-12.261</u>	<u>-15</u>	<u>-15</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	320.653	321	321
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	641.304	641	641
			<u>961.957</u>	<u>962</u>	<u>962</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.474.339</u>	<u>1.471</u>	<u>1.470</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	12.427	8	12
			<u>12.427</u>	<u>8</u>	<u>12</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	197.773	132	194
			<u>197.773</u>	<u>132</u>	<u>194</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	429.792	430	448
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	64.041	64	66
			<u>530.833</u>	<u>531</u>	<u>553</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	613.184	654	671
		Trappevask mv.	311.313	310	317
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	33.776	32	34
		Øvrige renholdelsesudgifter	38.080	70	57
			<u>996.353</u>	<u>1.066</u>	<u>1.078</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	6.871	0	0
		Bygning, klimaskærm	5.421	180	180
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	72.591	0	0
		Bygning, fælles indvendig	5.967	0	0
		Bygning, tekniske installationer	47.029	0	0
		Materiel	28.223	0	0
			166.101	180	180
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	2.378.160	738	1.866
		Bygning, klimaskærm	95.129	84	207
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	365.085	298	504
		Bygning, fælles indvendig	226.350	471	35
		Bygning, tekniske installationer	677.919	242	320
		Materiel	25.029	23	21
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.767.672	1.856	2.953
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.767.672	-1.856	-2.953
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	91.619	90	108
		115 Reparationer fællesvaskeri	29.492	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-65.900	-62	-63
			55.211	28	45
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-123.211	-87	-90
			-123.211	-87	-90
			-68.000	-59	-45
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	15.215	15	16
		Afdelingsbestyrelsen	16.676	19	19
		Beboeraktiviteter	52.182	60	60
		Telefonudgifter	15.613	15	12
		Afdelingsmøder og fester mv.	48.272	40	40
		Køb og salg af edb-udstyr	0	5	5
		Andre udgifter	161	15	15
			148.119	169	168

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	228,60	228,60	264,14
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning			
		Henlæggelser pr. m2	0,00	0,00	15,50
122	12	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,24	0,24	0,00
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	31,00	31,00	0,00
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	7.132.641	7.112	7.327
			7.132.641	7.112	7.327
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	275.207	0	170
		Kursregulering	285.874	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.043	0	0
			562.125	0	170
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtæger	10.786	0	101
			10.786	0	101

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	34.945.669	34.946
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	34.945.669	34.946
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	11.667.303	12.661
		Forbedringsarbejder i året	138.434	142
		Samlet anskaffelsessum ultimo	11.805.736	12.803
		Afdrag	-1.172.877	-1.135
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.172.877	-1.135
		Bogført værdi ultimo	10.632.860	11.667
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	12.069	94
			12.069	94
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	238.912	256
		El	321.648	245
		Vand	207.934	222
			768.494	724
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	372.812	371
			372.812	371
		Heraf til inkasso	208.147	31
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	6.005.253	5.861
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.767.672	-889
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.142.000	2.080
		Kursregulering (kt. 401.4)	285.874	-1.047
			4.665.455	6.005
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	306.952	342
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-43.197	-40
		Årets henlæggelser (kt. 123)	5.000	5
			268.755	307
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	566.740	783
		Årets overskud (konto 140)	344.014	62
		Overført til drift (konto 203.6)	-223.532	-278
		2. Ultimo saldo	687.222	567
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	302.492	300
		El	262.261	216
		Vand	203.185	205
			767.938	721

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	20.305	22
		Øvrige skyldige omkostninger	187.154	189
			207.459	210
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	15.511	15
		Depositum	60.582	73
			76.093	88
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	102.629	111
			102.629	111