

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	65	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Æblelunden Virup Skovvej 10 - 100 8530 Hjortshøj		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		8.756	84	1	84
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		8.756	84		84
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	3.522	38		
	4	2.708	24		
	5	2.526	22		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål				1 pr påbeg. 60 m2	
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		8.756	84		84
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.	84	8.756	21.12.2011	01.08.2014	
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	84	8.756			
Matr.nr. og tekst:	HJORTSHØJ BY, HJORTSHØJ 3fk	Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	992488	Tostrengt vandsystem	Ja	Fjernvarme	Ja
	985301	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	Nej	Ovne	Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Nej	Varmemåling, kollektiv	Nej		
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Ja	Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.000 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		216.185 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2023	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		24,69 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	2,50 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 65 - Æblelunden

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	5.505.395	5.430	5.612
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	873.215	863	863
107	2	Vandafgift	1.000	1	1
109	3	Renovation	182.935	175	213
110		Forsikringer	96.605	92	115
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	36.042	34	52
	3.	Målerpasning m.v.	12.715	13	13
			<u>48.757</u>	<u>47</u>	<u>65</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	364.188	364	381
			<u>364.188</u>	<u>364</u>	<u>381</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.566.700	1.542	1.638
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	443.741	392	391
115	6	Almindelig vedligeholdelse	63.577	80	60
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	769.785	428	1.194
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-769.785	-428	-1.194
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	183.173	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-183.173	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2023 - 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
119	8	Diverse udgifter	67.635	77	81
119.9		Variable udgifter i alt	574.952	549	531
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.165.000	1.165	1.285
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	12.500	13	27
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	218.808	219	219
123		Tab ved fraflytninger	10.000	10	10
124.8		Henlæggelser i alt	1.406.308	1.406	1.541
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.053.355	8.927	9.322
Ekstraordinære udgifter					
130		1. Tab ved fraflytninger	2.362	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-2.362	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	207.290	0	0
			<u>207.290</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	11	Korrektion tidligere år	20.201	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	227.491	0	0
139		Udgifter i alt	9.280.845	8.927	9.322
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	83.945	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.364.790	8.927	9.322

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			
	12	1. Almene familieboliger	8.757.654	8.757	9.049
			8.757.654	8.757	9.049
202	13	Renter	406.845	0	126
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	170.323	170	147
			577.168	170	273
203.9		Ordinære indtægter	9.334.822	8.927	9.322
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	29.969	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	29.969	0	0
209		Indtægter i alt	9.364.790	8.927	9.322
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.364.790	8.927	9.322

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	170.379.638	170.380
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	121.000.000	
		2. Heraf grundværdi	35.217.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	170.379.638	170.380
304.9		Anlægsaktiver i alt	170.379.638	170.380
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
16	1.	Leje incl. Varme	3.156	4
17	3.	Uafsluttede forbrugsregnskaber	787.784	717
18	4.	Fraflytninger, heraf til incasso	138.200	30
	6.	Andre debitorer	15.459	0
			944.599	750
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.153.390	6.540
309.9		Omsætningsaktiver i alt	8.097.988	7.291
310		Aktiver i alt	178.477.627	177.670

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	19	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.915.128	4.313
403		Fælleskonto (B-ordning)	37.328	43
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.084.436	1.030
405	20	Tab ved fraflytninger	94.934	87
406.9		Henlæggelser i alt	6.131.826	5.474
407	21	Opsamlet resultat +/-	441.135	528
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	6.572.961	6.001
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	112.319.485	117.264
		7. Landsbyggefonden	17.035.700	17.036
			129.355.185	134.299
409		Beboerindskud	3.407.260	3.407
411		Afskrivningskonto for ejendommen	37.617.194	32.673
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	170.379.638	170.380
417		Langfristet gæld i alt	170.379.638	170.380
Kortfristet gæld				
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.234.264	1.052
421	23	Skyldige omkostninger	200.906	178
422		Mellemregning med fraflyttere	67.564	44
423	24	Deposita og forudbetalt leje m.v.	10.813	0
425		Anden kortfristet gæld		
	25	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	11.480	17
426		Kortfristet gæld i alt	1.525.027	1.290
430		Passiver i alt	178.477.627	177.670

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)	4.944.064	4.928	4.960
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	364.094	380	348
101.3		Administrationsbidrag	404.769	405	405
			<u>5.712.927</u>	<u>5.713</u>	<u>5.713</u>
		Prioritering ved indekslån			
104.2		Rentebidrag	-207.532	-283	-101
			<u>-207.532</u>	<u>-283</u>	<u>-101</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>5.505.395</u>	<u>5.430</u>	<u>5.612</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.000	1	1
			<u>1.000</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	182.935	175	213
			<u>182.935</u>	<u>175</u>	<u>213</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	298.400	298	311
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægssydelse, i alt	28.788	29	30
			<u>364.188</u>	<u>364</u>	<u>381</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	370.460	352	358
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	17.893	15	14
		Øvrige renholdelsesudgifter	55.387	25	19
			<u>443.741</u>	<u>392</u>	<u>391</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	3.531	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	80	60
		Bygning, tekniske installationer	11.775	0	0
		Materiel	48.271	0	0
			63.577	80	60
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	150.676	16	66
		Bygning, klimaskærm	58.438	75	157
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	175.839	108	113
		Bygning, fælles indvendig	0	0	5
		Bygning, tekniske installationer	312.543	176	754
		Materiel	72.288	54	98
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	769.785	428	1.194
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-769.785	-428	-1.194
			0	0	0
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	13.453	13	14
		Afdelingsbestyrelsen	2.578	19	19
		Beboeraktiviteter	43.405	33	33
		Telefonudgifter	6.053	3	5
		Afdelingsmøder og fester mv.	2.145	7	7
		Køb og salg af edb-udstyr	0	3	3
			67.635	77	81
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	133,06	133,06	146,76

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,43	1,43	3,11
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	24,99	25,00	25,00
134	11	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	20.201	0	0
			20.201	0	0
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	8.757.654	8.757	9.049
			8.757.654	8.757	9.049
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	199.555	0	126
		Kursregulering	207.290	0	0
			406.845	0	126
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	29.969	0	0
			29.969	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	15	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	170.379.638	170.380
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	170.379.638	170.380
305.1	16	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	3.156	4
			3.156	4
305.3	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		EI	594.322	519
		Vand	193.462	197
			787.784	717
305.4	18	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	138.200	30
			138.200	30
		Heraf til inkasso	0	0
401	19	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	4.312.623	4.421
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-769.785	-537
		Årets henlæggelser (kt. 120)	1.165.000	1.131
		Kursregulering (kt. 401.4)	207.290	-702
			4.915.128	4.313
405	20	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	87.296	79
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-2.362	-1
		Årets henlæggelser (kt. 123)	10.000	10
			94.934	87
407	21	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	527.513	430
		Årets overskud (konto 140)	83.945	242
		Overført til drift (konto 203.6)	-170.323	-145
		2. Ultimo saldo	441.135	528
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	401.596	322
		EI	507.521	396
		Vand	325.148	333
			1.234.264	1.052

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	23	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	8.810	7
		Øvrige skyldige omkostninger	192.096	171
			200.906	178
423	24	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	10.813	0
			10.813	0
425	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	11.480	17
			11.480	17