

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	75	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Havnen Helga Pedersens Gade 29-33 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		5.049	54	1	54
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		5.049	54		54
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	4.384	48		
	4	665	6		
	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		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		5.049	54		54
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.	54	5.049	18.11.2010	01.10.2012	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	54	5.049			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS BYGRUNDE 2148ea Ejl. 1					
BBR-ejendomsnr.: 988156					
Beboerfaciliter					
Beboerhus	Nej				
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej				
Vaskeri					
Vaskeinstallation, fælles	Nej				
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej				
Tekniske installationer m.v.					
Tostrengt vandsystem	Nej				
Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej				
Regnvand, genanvendelse	Nej				
Spildevand, rodzoneanlæg	Nej				
Spildevand, bioværk	Nej				
Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej				
Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja				
Vandmåling, individuel	Nej				
Vandmåling, kollektiv	Nej				
Varmemåling, individuel	Ja				
Varmemåling, kollektiv	Nej				
Elmåling, individuel	Ja				
Elmåling, kollektiv	Nej				
Varmeforsyning					
Fjernvarme	Ja				
Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej				
Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej				
Ovne	Nej				
Elpaneler	Nej				
Solvarmeanlæg	Nej				
Varmepumpeanlæg	Nej				
Biogasanlæg	Nej				
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.084 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		266.823 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		52,85 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	5,20 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 75 - Havnen

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	3.109.785	3.100	3.167
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	306.861	294	294
109	2	Renovation	275.526	257	286
110		Forsikringer	56.224	53	67
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	59.332	61	90
	3.	Målerpasning m.v.	9.119	8	8
			<u>68.452</u>	<u>69</u>	<u>98</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	247.315	247	259
			<u>247.315</u>	<u>247</u>	<u>259</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	954.377	920	1.004
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	343.934	300	328
115	5	Almindelig vedligeholdelse	98.705	110	110
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.522.309	1.484	500
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.522.309	-1.484	-500
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	92.517	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-92.517	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	7	Diverse udgifter	123.706	161	182
119.9		Variable udgifter i alt	566.346	571	620
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	900.000	900	927
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	2.600	3	3
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	156.514	157	157
123		Tab ved fraflytninger	7.500	8	8
124.8		Henlæggelser i alt	1.066.614	1.067	1.094
124.9		Samlede ordinære udgifter	5.697.122	5.659	5.886
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	45.245	46	43
		2. Renter m.v.	21.246	21	21
			<u>66.492</u>	<u>67</u>	<u>65</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	259	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-259	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	175.388	0	0
			<u>175.388</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	10	Korrektion tidligere år	12.581	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	254.461	67	65
139		Udgifter i alt	5.951.582	5.726	5.950
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	117.882	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	6.069.464	5.726	5.950

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			
	11	1. Almene familieboliger	5.474.580	5.475	5.744
			5.474.580	5.475	5.744
202	12	Renter	344.232	0	91
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	250.437	250	115
			594.670	250	206
203.9		Ordinære indtægter	6.069.249	5.726	5.950
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	215	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	215	0	0
209		Indtægter i alt	6.069.464	5.726	5.950
220		Indtægter og evt. underskud i alt	6.069.464	5.726	5.950

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	14	Ejendommens anskaffelsessum	93.403.002	93.403
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	98.000.000	
		2. Heraf grundværdi	12.348.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>93.403.002</u>	<u>93.403</u>
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	400.498	446
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>93.803.500</u>	<u>93.849</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
		2. Beboerindskud	36.101	0
16		3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	388.580	383
		6. Andre debitorer	934	26
			<u>425.615</u>	<u>409</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.551.433	5.769
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>5.977.048</u>	<u>6.178</u>
310		Aktiver i alt	<u>99.780.548</u>	<u>100.027</u>

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	17	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.543.848	3.991
403		Fælleskonto (B-ordning)	94.093	115
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.063.566	976
405	18	Tab ved fraflytninger	106.454	99
406.9		Henlæggelser i alt	4.807.961	5.181
407	19	Opsamlet resultat +/-	286.640	419
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	5.094.601	5.600
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	55.098.582	58.060
		7. Landsbyggefonden	6.538.210	6.538
			61.636.792	64.598
409		Beboerindskud	1.868.062	1.868
411		Afskrivningskonto for ejendommen	29.898.148	26.937
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	93.403.002	93.403
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	400.498	446
			400.498	446
417		Langfristet gæld i alt	93.803.500	93.849
Kortfristet gæld				
419	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber	450.642	431
421	21	Skyldige omkostninger	366.091	73
422		Mellemregning med fraflyttere	0	43
423	22	Deposita og forudbetalt leje m.v.	35.924	0
425		Anden kortfristet gæld		
	23	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	29.790	30
426		Kortfristet gæld i alt	882.447	578
430		Passiver i alt	99.780.548	100.027

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)	2.961.545	2.962	2.967
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	113.591	114	108
101.3		Administrationsbidrag	229.491	229	229
			<u>3.304.626</u>	<u>3.305</u>	<u>3.305</u>
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-81.250	-91	-30
104.2		Rentebidrag	-113.591	-114	-108
			<u>-194.841</u>	<u>-204</u>	<u>-137</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>3.109.785</u>	<u>3.100</u>	<u>3.167</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	275.526	257	286
			<u>275.526</u>	<u>257</u>	<u>286</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	191.808	192	200
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
		1.4 Tillægsydelse, i alt	18.507	19	20
			<u>247.315</u>	<u>247</u>	<u>259</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	206.556	158	175
		Trappevask mv.	103.254	115	127
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	9.547	6	6
		Øvrige renholdelsesudgifter	24.579	21	21
			<u>343.934</u>	<u>300</u>	<u>328</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Bygning, klimaskærm	518	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	25.148	110	110
		Bygning, tekniske installationer	65.128	0	0
		Materiel	7.912	0	0
			98.705	110	110
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	0	11	11
		Bygning, klimaskærm	947.658	928	66
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	54.424	176	239
		Bygning, fælles indvendig	9.252	5	5
		Bygning, tekniske installationer	501.388	351	168
		Materiel	9.587	13	11
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.522.309	1.484	500
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.522.309	-1.484	-500
			0	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	8.649	8	9
		Afdelingsbestyrelsen	7.681	32	32
		Beboeraktiviteter	13.076	31	31
		Telefonudgifter	9.303	11	9
		Afdelingsmøder og fester mv.	7.540	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	510	0	0
		Andre udgifter	76.947	50	72
			123.706	161	182
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	178,26	178,26	183,61

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,51	0,51	0,65
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	31,00	31,00	31,00
134	10	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	12.581	0	0
			12.581	0	0
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	5.474.580	5.475	5.744
			5.474.580	5.475	5.744
202	12	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	168.844	0	91
		Kursregulering	175.388	0	0
			344.232	0	91
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	215	0	0
			215	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	14	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	93.403.002	93.403
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	93.403.002	93.403
303.1	15	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	445.744	487
		Forbedringsarbejder i året	0	2
		Samlet anskaffelsessum ultimo	445.744	489
		Afdrag	-45.245	-43
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-45.245	-43
		Bogført værdi ultimo	400.498	446
305.3	16	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	122.318	128
		EI	138.998	108
		Vand	127.264	147
			388.580	383
401	17	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	3.990.768	4.034
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.522.309	-295
		Årets henlæggelser (kt. 120)	900.000	874
		Kursregulering (kt. 401.4)	175.388	-623
			3.543.848	3.991
405	18	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	99.213	100
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-259	-3
		Årets henlæggelser (kt. 123)	7.500	3
			106.454	99
407	19	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	419.194	676
		Årets overskud (konto 140)	117.882	27
		Overført til drift (konto 203.6)	-250.437	-283
		2. Ultimo saldo	286.640	419
419	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	189.386	196
		EI	141.024	115
		Vand	120.232	121
			450.642	431

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
421	21	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	5.739	4
		Øvrige skyldige omkostninger	360.353	69
			366.091	73
423	22	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	35.924	0
			35.924	0
425	23	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	29.790	30
			29.790	30