

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2023

Regnskabsperioden 01.01.2023 - 31.12.2023

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	16	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Charlottehøj Blykobbervej 8210 Aarhus V		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Arbejdernes Andels Boligforening Langlandsvej 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		2.294	24	1	24
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		2.294	24		24
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	2.294	24		
	4	0	0		
	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		2.294	24		24
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.	24	2.294	01.07.1948	01.07.1950	
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	24	2.294			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS MARKJORDER 74fq m.fl.		Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.: 34571		Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
		Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej
		Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej
		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Spildevand, bioværk	Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, bioværk	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Nej	Varmemåling, kollektiv	Nej	Biogasanlæg	Nej
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		833 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		71.972 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2023
Forhøjelse pr. m2 i kr.		31,37 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,30 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 16 - Charlottenhøj

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	46.645	47	47
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	391.026	402	402
109	2	Renovation	68.405	70	78
110		Forsikringer	37.746	36	45
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	122.248	122	128
			<u>122.248</u>	<u>122</u>	<u>128</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	23.020	23	23
		2. G-indskud	172.624	162	183
			<u>195.644</u>	<u>185</u>	<u>206</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	815.069	815	859
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	100.120	94	95
115	5	Almindelig vedligeholdelse	25.239	30	30
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	478.806	424	416
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-478.806	-424	-416
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	72.174	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-72.174	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	18.476	44	32
119.9		Variable udgifter i alt	143.834	168	158
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	542.000	542	610
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	4.800	5	5
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	57.350	57	57
123		Tab ved fraflytninger	5.000	5	5
124.8		Henlæggelser i alt	609.150	609	677
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.614.698	1.638	1.740
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	249.355	234	302
		2. Renter m.v.	73.861	56	57
		3. Bidrag	4.245	3	2
			<u>327.462</u>	<u>293</u>	<u>361</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	1.521	0	0
			<u>1.521</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	29.941	0	0
			<u>29.941</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	24.305	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved	-24.305	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	358.924	293	361
139		Udgifter i alt	1.973.622	1.931	2.101
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	57.486	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.031.108	1.931	2.101

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			
10	1.	Almene familieboliger	1.910.962	1.870	2.024
	9.	Merleje	-5.472	-5	-5
			1.905.490	1.864	2.019
202	11	Renter	58.943	0	30
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	66.548	67	52
			125.491	67	82
203.9		Ordinære indtægter	2.030.981	1.931	2.101
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	127	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	127	0	0
209		Indtægter i alt	2.031.108	1.931	2.101
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.031.108	1.931	2.101

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	13	Ejendommens anskaffelsessum	1.344.655	1.345
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	22.100.000	
		2. Heraf grundværdi	15.908.300	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	1.344.655	1.345
303		Forbedringsarbejder		
	14	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.025.891	3.600
	15	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	22.962	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	4.393.508	4.944
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	6.	Andre debitorer	50.282	26
			50.282	26
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.307.735	169
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.358.017	195
310		Aktiver i alt	6.751.525	5.139

Balance pr. 31.12.2023

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	16	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	653.820	561
403		Fælleskonto (B-ordning)	234.625	231
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	536.239	550
405	17	Tab ved fraflytninger	48.461	43
406.9		Henlæggelser i alt	1.473.145	1.385
407	18	Opsamlet resultat +/-	174.058	183
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	1.647.203	1.568
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	32.291	48
			32.291	48
409		Beboerindskud	161.955	162
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	211.500	212
411		Afskrivningskonto for ejendommen	938.909	924
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	1.344.655	1.345
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	3.025.891	2.083
			3.025.891	2.083
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	120.545	121
			120.545	121
417		Langfristet gæld i alt	4.491.091	3.548
Kortfristet gæld				
421	19	Skyldige omkostninger	613.231	23
426		Kortfristet gæld i alt	613.231	23
430		Passiver i alt	6.751.525	5.139

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)	15.236	15	16
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	2.188	2	1
101.3		Administrationsbidrag	660	1	1
			<u>18.084</u>	<u>18</u>	<u>18</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	9.520	10	10
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	19.041	19	19
			<u>28.561</u>	<u>29</u>	<u>29</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>46.645</u>	<u>47</u>	<u>47</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	68.405	70	78
			<u>68.405</u>	<u>70</u>	<u>78</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
	1.1	Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	85.248	85	89
	1.3	Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	39
			<u>122.248</u>	<u>122</u>	<u>128</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	76.300	75	78
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	2.668	2	2
		Øvrige renholdelsesudgifter	21.151	16	15
			<u>100.120</u>	<u>94</u>	<u>95</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Budget 2023 (t.kr.)	Budget 2024 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	12.176	0	0
		Bygning, klimaskærm	6.194	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.919	30	30
		Bygning, tekniske installationer	3.221	0	0
		Materiel	1.729	0	0
			25.239	30	30
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	202.659	39	30
		Bygning, klimaskærm	39.415	106	82
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	120.260	174	196
		Bygning, tekniske installationer	93.080	86	88
		Materiel	23.392	20	20
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	478.806	424	416
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-478.806	-424	-416
			0	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	3.844	4	4
		Afdelingsbestyrelsen	2.492	10	5
		Beboeraktiviteter	1.825	10	6
		Telefonudgifter	7.789	5	8
		Afdelingsmøder og fester mv.	1.769	12	6
		Køb og salg af edb-udstyr	0	3	3
		Andre udgifter	758	1	1
			18.476	44	32
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	236,27	236,27	265,91

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	2,09	2,09	2,01
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	25,00	25,00	25,00
201	10	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	1.910.962	1.870	2.024
			1.910.962	1.870	2.024
202	11	Renter			
		Rente, Råderet	178	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	28.824	0	30
		Kursregulering	29.941	0	0
			58.943	0	30
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,58% p.a.			
206	12	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	127	0	0
			127	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	13	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	1.344.655	1.345
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	1.344.655	1.345
303.1	14	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.599.764	2.232
		Forbedringsarbejder i året	-324.518	1.600
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.275.246	3.832
		Afdrag	-249.355	-232
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-249.355	-232
		Bogført værdi ultimo	3.025.891	3.600
303.3	15	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Godtgørelse i året	24.305	0
		Rentetilskrivninger i året	178	0
		Afskrivninger	-1.521	0
		Saldo ultimo konto 303.3	22.962	0
401	16	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	560.685	1.519
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-478.806	-1.248
		Årets henlæggelser (kt. 120)	542.000	491
		Kursregulering (kt. 401.4)	29.941	-202
			653.820	561
405	17	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	43.461	39
		Årets henlæggelser (kt. 123)	5.000	4
			48.461	43

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2023 (kr.)	Regnskab 2022 (t.kr.)
407	18	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	183.120	192
		Årets overskud (konto 140)	57.486	45
		Overført til drift (konto 203.6)	-66.548	-53
		2. Ultimo saldo	174.058	183
421	19	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	1.314	1
		Øvrige skyldige omkostninger	611.916	22
			613.231	23

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