

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	25	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Klostervangen Grønnegade 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		32.014	380	1	380
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		32.014	380		380
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	620	10		
	2	7.800	104		
	3	13.818	162		
	4	9.776	104		
	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		27	1	1 pr påbeg. 60 m2	1
Garager/Carporte		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Lejemålsoplysninger i alt		0	150	1/5	30
		32.041	531		411
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.	380	31.580	11.09.1964	01.07.1968	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	380	31.580			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS BYGRUNDE 1835a ÅRHUS BYGRUNDE 1836e	Tekniske installationer m.v.		Varmedeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	401361	Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
	148763	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	Ja	Spildevand, bioværk	Nej		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej
	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
	Ja	Vandmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
	Ja	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		806 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		651.386 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		20,35 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	3,00 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 25 - Klostervangen

Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	2.626.985	2.627	2.624
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.737.459	1.781	1.786
107	2	Vandafgift	481	3	2
109	3	Renovation	574.272	534	628
110		Forsikringer	413.151	376	430
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	786.495	811	918
	3.	Målerpasning m.v.	62.244	67	53
			<u>848.738</u>	<u>877</u>	<u>971</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.530.104	1.527	1.627
			<u>1.530.104</u>	<u>1.527</u>	<u>1.627</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	2.	G-indskud	967.927	948	997
			<u>967.927</u>	<u>948</u>	<u>997</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.072.133	6.045	6.440
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.246.054	3.207	3.763
115	6	Almindelig vedligeholdelse	1.286.536	1.200	1.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	6.158.405	3.569	20.270
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-6.158.405	-3.569	-20.270
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	1.283.942	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.283.942	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	330.117	390	330
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	144.110	174	193
			<u>474.226</u>	<u>564</u>	<u>523</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter	337.337	525	536
119.9		Variable udgifter i alt	5.344.153	5.496	5.822
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.852.000	8.852	8.944
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	14.400	14	17
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	1.013.296	1.011	1.011
123		Tab ved fraflytninger	75.000	75	75
124.8		Henlæggelser i alt	9.954.696	9.952	10.047
124.9		Samlede ordinære udgifter	23.997.968	24.120	24.933
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	769.762	792	803
		2. Renter m.v.	330.531	342	298
			1.100.292	1.134	1.101
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	7.332	7	7
			7.332	7	7
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	16.820	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-16.820	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	352.523	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-138.096	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-214.427	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	1.519.457	0	0
			1.519.457	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	2.834.549	791	2.482
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.461.630	1.932	3.591
139		Udgifter i alt	29.459.597	26.052	28.523
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	916.319	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	30.375.917	26.052	28.523

Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
13	1.	Almene familieboliger	25.794.729	23.736	26.749
	4.	Erhverv	61.876	43	69
	6.	Kældre m.v.	29.640	30	30
	7.	Garager/Carporte	453.310	376	477
			26.339.555	24.186	27.325
202	14	Renter	2.430.257	300	0
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	239.376	245	222
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	115.512	184	117
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	25.700	25	25
	6.	Overført fra opsamlet resultat	1.111.454	1.111	834
			3.922.299	1.866	1.198
203.9		Ordinære indtægter	30.261.854	26.052	28.523
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	114.063	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	114.063	0	0
209		Indtægter i alt	30.375.917	26.052	28.523
220		Indtægter og evt. underskud i alt	30.375.917	26.052	28.523

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	57.880.915	57.881
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	388.764.600	
		2. Heraf grundværdi	108.296.200	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>57.880.915</u>	<u>57.881</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	7.378.204	7.223
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	418.147.255	359.219
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	48.633	53
304.9		Anlægsaktiver i alt	483.455.006	424.376
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	51.407	80
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.441.509	2.489
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso	64.006	495
		6. Andre debitorer	9.379	146
			<u>164.441</u>	<u>146</u>
			<u>2.721.362</u>	<u>3.209</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.721.362	3.209
310		Aktiver i alt	486.176.369	427.585

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	22.601.147	18.388
403		Fælleskonto (B-ordning)	412.653	515
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	7.367.881	7.522
405	24	Tab ved fraflytninger	704.060	767
406.9		Henlæggelser i alt	31.085.741	27.192
407	25	Opsamlet resultat +/-	2.425.938	2.621
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	33.511.679	29.813
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	3.343.598	4.209
			<u>3.343.598</u>	<u>4.209</u>
409		Beboerindskud	3.517.900	3.518
411		Afskrivningskonto for ejendommen	51.019.417	50.154
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	57.880.915	57.881
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	6.551.001	7.223
			<u>6.551.001</u>	<u>7.223</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.208.256	1.208
			<u>1.208.256</u>	<u>1.208</u>
416	26	Anden langfristet gæld	3.251.145	3.251
417		Langfristet gæld i alt	68.891.317	69.563
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	51.890.813	10.550
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.669.258	2.288
421	28	Skyldige omkostninger	3.295.124	4.697
422		Mellemregning med fraflyttere	58.297	122
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	19.264	34
424		Banklån	325.380.527	310.013
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	460.091	505
426		Kortfristet gæld i alt	383.773.373	328.208
430		Passiver i alt	486.176.369	427.585

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	865.786	866	874
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	21.897	22	14
101.3		Administrationsbidrag	11.656	12	9
			<u>899.339</u>	<u>899</u>	<u>897</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	575.882	576	576
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	1.151.764	1.152	1.152
			<u>1.727.646</u>	<u>1.728</u>	<u>1.728</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetalning)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.626.985</u>	<u>2.627</u>	<u>2.624</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	481	3	2
			<u>481</u>	<u>3</u>	<u>2</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	574.272	534	628
			<u>574.272</u>	<u>534</u>	<u>628</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.360.410	1.357	1.460
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelse, i alt	132.694	133	130
			<u>1.530.104</u>	<u>1.527</u>	<u>1.627</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.590.052	2.531	2.788
		Trappevask mv.	288.166	387	679
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	144.985	189	150
		Øvrige renholdelsesudgifter	222.850	100	145
			<u>3.246.054</u>	<u>3.207</u>	<u>3.763</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2022	2022	2023
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	113.016	0	0
		Bygning, klimaskærm	40.471	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	265.515	1.200	1.000
		Bygning, tekniske installationer	642.766	0	0
		Materiel	224.769	0	0
			1.286.536	1.200	1.000
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	3.845.078	1.019	360
		Bygning, klimaskærm	206.860	912	13.341
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.006.160	785	543
		Bygning, fælles indvendig	38.113	4	4
		Bygning, tekniske installationer	989.700	793	5.803
		Materiel	72.495	56	220
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.158.405	3.569	20.270
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-6.158.405	-3.569	-20.270
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	330.117	390	330
		115 Reparationer fællesvaskeri	71.206	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-239.376	-245	-222
			161.946	145	108
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-115.512	-184	-117
			-115.512	-184	-117
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	144.110	174	193
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-25.700	-25	-25
			118.410	149	168
			164.844	109	159

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	56.837	54	59
		Afdelingsbestyrelsen	47.960	43	44
		Beboeraktiviteter	158.668	240	240
		Telefonudgifter	34.258	33	38
		Afdelingsmøder og fester mv.	24.740	100	100
		Køb og salg af edb-udstyr	5.477	30	30
		Andre udgifter	9.397	25	25
			337.337	525	536
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	276,27	276,27	279,14
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,45	0,45	0,54
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	31,65	31,57	31,57
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	2.834.549	791	2.482
			2.834.549	791	2.482
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	25.794.729	23.736	26.749
			25.794.729	23.736	26.749
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	2.562	0	0
		Renteindt. ombygning selsk. 6/7	1.218.303	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	-311.174	300	0
		Kursregulering	1.519.457	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.111	0	0
			2.430.257	300	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	103.113	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	10.950	0	0
			114.063	0	0

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

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
301	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	57.880.915	57.881
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	57.880.915	57.881
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	7.222.889	8.114
		Forbedringsarbejder i året	925.076	5
		Samlet anskaffelsessum ultimo	8.147.965	8.119
		Afdrag	-769.762	-896
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-769.762	-896
		Bogført værdi ultimo	7.378.204	7.223
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	359.218.578	211.934
		Renoveringsarbejder i året	58.928.677	147.284
		Samlet anskaffelsessum ultimo	418.147.255	359.219
		Bogført værdi ultimo	418.147.255	359.219
303.3	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	53.403	58
		Rentetilskrivninger i året	2.562	3
		Afskrivninger	-7.332	-7
		Saldo ultimo konto 303.3	48.633	53
305.1	20	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	51.407	80
			51.407	80
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	851.239	949
		El	905.250	796
		Vand	685.020	744
			2.441.509	2.489
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	64.006	495
			64.006	495
		Heraf til inkasso	9.379	0
401	23	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	18.388.095	15.527
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-6.158.405	-6.061
		Årets henlæggelser (kt. 120)	8.852.000	8.922
		Kursregulering (kt. 401.4)	1.519.457	0
			22.601.147	18.388

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
405	24	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	767.156	824
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-138.096	-132
		Årets henlæggelser (kt. 123)	75.000	75
			704.060	767
407	25	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	2.621.073	3.427
		Årets overskud (konto 140)	916.319	420
		Overført til drift (konto 203.6)	-1.111.454	-1.226
		2. Ultimo saldo	2.425.938	2.621
416	26	Anden langfristet gæld		
		LBF byggeskade	3.251.145	3.251
			3.251.145	3.251
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.201.764	990
		El	698.839	601
		Vand	768.655	697
			2.669.258	2.288
421	28	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	112.547	121
		Moms	0	0
		Øvrige skyldige omkostninger	3.182.576	4.576
			3.295.124	4.697
423	29	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	9.997	0
		Depositum	9.266	34
			19.264	34
425	30	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	460.091	505
			460.091	505