

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	22	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Langenæs II Langenæs Alle 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		15.826	210	1	210
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.826	210		210
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1302	30		
	2	4.640	69		
	3	5.075	62		
	4	3.325	35		
	5	1.484	14		
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		18	23	1/5	5
Lejemålsoplysninger i alt		15.844	233		215
Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelesdato eksisterende ejendom	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger.	210	15.826	15.08.1960	15.08.1962	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	210	15.826			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS JORDER 727be	Tekniske installationer m.v.	Varmedeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	273320	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
	273312273290	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		Nej
		Regnvand, genanvendelse	(fast brændsel eller olie)		Nej
		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		Nej
		Spildevand, bioværk	(naturgas)		Nej
Beboerfaciliter		Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja Ovne		Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja Elpaneler		Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Vandmåling, individuel	Nej Solvarmeanlæg		Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja 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		858 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		405.681 kr.	Dato for forhøjelse		01.01.2022
Forhøjelse pr. m2 i kr.		25,63 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %		3,50 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 22 - Langenæs II

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	555.789	556	556
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.008.372	1.038	1.037
107	2	Vandafgift	15.171	20	48
109	3	Renovation	255.626	236	269
110		Forsikringer	187.138	170	195
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	200.630	218	195
	3.	Målerpasning m.v.	35.630	37	31
			<u>236.260</u>	<u>255</u>	<u>225</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	806.270	806	859
			<u>806.270</u>	<u>806</u>	<u>859</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	22.620	23	23
	2.	G-indskud	1.084.081	1.062	1.117
			<u>1.106.701</u>	<u>1.085</u>	<u>1.139</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.615.538	3.610	3.772
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.822.627	1.700	1.766
115	6	Almindelig vedligeholdelse	417.397	525	450
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.910.022	3.222	2.348
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.910.022	-3.222	-2.348
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	270.524	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-270.524	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	190.618	190	213
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	0	2	2
			<u>190.618</u>	<u>192</u>	<u>215</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	102.977	226	229
119.9		Variable udgifter i alt	2.533.618	2.643	2.660
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.555.000	3.555	3.626
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	3.100	3	3
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	474.780	475	475
123		Tab ved fraflytninger	30.000	30	30
124.8		Henlæggelser i alt	4.062.880	4.063	4.134
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.767.826	10.871	11.121
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.515.768	1.444	1.552
		2. Renter m.v.	791.979	724	731
		3. Bidrag	4.522	5	4
			<u>2.312.269</u>	<u>2.172</u>	<u>2.287</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	1.310.109	1.310	1.309
		2. Renter m.v.	-18.039	-18	-17
		3. Administrationsbidrag	75.300	75	75
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-56.017	-62	-46
			<u>1.311.354</u>	<u>1.305</u>	<u>1.321</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	23.432	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-23.432	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	48.028	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-48.028	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	2.043.679	0	0
			<u>2.043.679</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	8.565	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.675.868	3.477	3.609
139		Udgifter i alt	16.443.694	14.348	14.730
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	267.898	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	16.711.592	14.348	14.730

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	13.580.880	13.441	14.344
	4.	Erhverv	5.376	5	5
	6.	Kældre m.v.	53.904	54	54
	7.	Garager/Carporte	73.692	74	74
	9.	Merleje	-58.332	-58	-58
			13.655.520	13.515	14.419
202	14	Renter	2.464.079	237	0
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	102.909	122	113
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	68.034	75	70
	6.	Overført fra opsamlet resultat	398.935	399	128
			3.033.957	833	311
203.9		Ordinære indtægter	16.689.477	14.348	14.730
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	22.115	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	22.115	0	0
209		Indtægter i alt	16.711.592	14.348	14.730
220		Indtægter og evt. underskud i alt	16.711.592	14.348	14.730

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	13.441.400	13.441
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	176.000.000	
		2. Heraf grundværdi	45.381.900	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	13.441.400	13.441
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	21.341.414	22.006
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	18.340.939	19.651
304.9		Anlægsaktiver i alt	53.123.754	55.098
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	33.129	46
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	424.643	518
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	543.741	176
		6. Andre debitorer	237.927	28
			1.239.440	769
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	18.925.294	22.054
309.9		Omsætningsaktiver i alt	20.164.734	22.823
310		Aktiver i alt	73.288.487	77.921

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	12.921.076	15.320
403		Fælleskonto (B-ordning)	634.783	648
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.213.915	3.993
405	23	Tab ved fraflytninger	370.271	388
406.9		Henlæggelser i alt	18.140.045	20.349
407	24	Opsamlet resultat +/-	395.903	527
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	18.535.948	20.876
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	13.102	141
			<u>13.102</u>	<u>141</u>
409		Beboerindskud	653.450	653
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	734.200	734
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.040.648	11.913
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	13.441.400	13.441
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	20.743.401	21.834
		2. Bygningsrenovering m.v.	18.340.939	19.651
			<u>39.084.341</u>	<u>41.485</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	582.516	583
			<u>582.516</u>	<u>583</u>
417		Langfristet gæld i alt	53.108.257	55.509
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	990.554	937
421	26	Skyldige omkostninger	584.444	568
422		Mellemregning med fraflyttere	35.812	12
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	27.655	12
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	5.818	6
426		Kortfristet gæld i alt	1.644.283	1.535
430		Passiver i alt	73.288.487	77.921

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)	127.785	128	13
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	3.030	3	0
101.3		Administrationsbidrag	246	0	0
			<u>131.061</u>	<u>131</u>	<u>13</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	147.873	148	184
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	276.856	277	358
			<u>424.729</u>	<u>425</u>	<u>542</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>555.789</u>	<u>556</u>	<u>556</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	15.171	20	48
			<u>15.171</u>	<u>20</u>	<u>48</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	255.626	236	269
			<u>255.626</u>	<u>236</u>	<u>269</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	711.650	712	764
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	57.620	58	59
			<u>806.270</u>	<u>806</u>	<u>859</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.276.082	1.162	1.233
		Trappevask mv.	371.640	372	387
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	70.410	83	62
		Øvrige renholdelsesudgifter	104.494	84	84
			<u>1.822.627</u>	<u>1.700</u>	<u>1.766</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2022	2022	2023
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	59.538	0	0
		Bygning, klimaskærm	18.520	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	57.511	525	450
		Bygning, fælles indvendig	14.863	0	0
		Bygning, tekniske installationer	157.453	0	0
		Materiel	109.512	0	0
			417.397	525	450
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	352.241	18	122
		Bygning, klimaskærm	2.731.121	55	528
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	239.303	547	677
		Bygning, fælles indvendig	1.818	255	263
		Bygning, tekniske installationer	532.896	2.291	699
		Materiel	52.644	55	60
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.910.022	3.222	2.348
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.910.022	-3.222	-2.348
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	190.618	190	213
		115 Reparationer fællesvaskeri	34.081	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-102.909	-122	-113
			121.791	68	100
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-68.034	-75	-70
			-68.034	-75	-70
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	0	2	2
			0	2	2
			53.757	-5	32

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2022	2022	2023
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	31.410	30	32
		Afdelingsbestyrelsen	6.177	19	19
		Beboeraktiviteter	28.748	110	110
		Telefonudgifter	12.954	15	15
		Afdelingsmøder og fester mv.	11.408	40	40
		Køb og salg af edb-udstyr	2.530	5	5
		Andre udgifter	9.750	8	8
			102.977	226	229
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	224,38	224,38	228,86
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,20	0,20	0,21
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	30,00	30,00	30,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	8.565	0	0
			8.565	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	13.580.880	13.441	14.344
			13.580.880	13.441	14.344
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	418.531	237	0
		Kursregulering	2.043.679	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.869	0	0
			2.464.079	237	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	17.328	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	4.787	0	0
			22.115	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	13.441.400	13.441
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	13.441.400	13.441
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	22.005.591	22.410
		Forbedringsarbejder i året	851.591	1.005
		Samlet anskaffelsesum ultimo	22.857.182	23.415
		Afdrag	-1.515.768	-1.409
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.515.768	-1.409
		Bogført værdi ultimo	21.341.414	22.006
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	19.651.049	20.962
		Samlet anskaffelsesum ultimo	19.651.049	20.962
		Afdrag	-1.310.109	-1.311
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.310.109	-1.311
		Bogført værdi ultimo	18.340.939	19.651
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	33.129	46
			33.129	46
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	219.017	279
		Vand	205.626	240
			424.643	518
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	543.741	176
			543.741	176
		Heraf til inkasso	19.420	0
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	15.319.778	13.652
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.910.022	-1.783
		Årets henlæggelser (kt. 120)	3.555.000	3.451
		Kursregulering (kt. 401.4)	-2.043.679	0
			12.921.076	15.320
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	388.299	440
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-48.028	-72
		Årets henlæggelser (kt. 123)	30.000	20
			370.271	388

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	526.940	1.073
		Årets underskud (konto 210)	0	-110
		Årets overskud (konto 140)	267.898	0
		Overført til drift (konto 203.6)	-398.935	-436
		2. Ultimo saldo	395.903	527
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	612.718	551
		Vand	377.836	387
			990.554	937
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	45.799	53
		Øvrige skyldige omkostninger	538.645	515
			584.444	568
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	16.155	0
		Depositum	11.500	12
			27.655	12
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	5.818	6
			5.818	6