

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	41	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Veri II		Aarhus Kommune	
Arbejdernes Andels Boligforening		Tjelevej		Rådhuspladsen 2	
Langelandsgade 50		8240 Risskov		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	å lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		14.071	171	1	171
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		14.071	171		171
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	111,5	2		
	2	3.785	59		
	3	2.948	33		
	4	7.227	77		
	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		94	1	1 pr påbeg. 60 m2	2
Garager/Carporte		0	26	1/5	5
Lejemålsoplysninger i alt		14.165	198		178
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.	172	14.165	01.08.1966	01.08.1968	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	172	14.165			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	VEJLBY BY, VEJLBY 9fe m.fl. VEJLBY BY, VEJLBY 9ge	Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
		Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
<b>BBR-øjendomsnr.:</b>	503164	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej
		Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej
<b>Beboerfaciliter</b>		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Ovne	Nej
Beboerhus	Nej	Spildevand, bioværk	Nej	Elpaneler	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
<b>Vaskeri</b>		Vandmåling, individuel	Nej	Biogasanlæg	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej		
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Varmemåling, individuel	Ja		
		Varmemåling, kollektiv	Nej		
		Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet	619 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	163.100 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,00 %	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	11,59 kr.				

# Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 41 - Veri II

## Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
<b>UDGIFTER</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>1.167.313</b>	<b>1.167</b>	<b>1.166</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	676.746	680	696
107	2	Vandafgift	4.821	2	1
109	3	Renovation	202.744	201	236
110		Forsikringer	165.981	152	173
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	111.977	101	130
	3.	Målerpasning m.v.	28.643	30	25
			<u>140.620</u>	<u>131</u>	<u>155</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	677.520	678	721
			<u>677.520</u>	<u>678</u>	<u>721</u>
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>1.868.432</b>	<b>1.843</b>	<b>1.981</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	5	Renholdelse	1.173.348	1.182	1.172
115	6	Almindelig vedligeholdelse	112.639	310	190
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.316.597	1.515	3.825
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.316.597	-1.515	-3.825
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	244.031	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-244.031	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	109.077	98	100
			<u>109.077</u>	<u>98</u>	<u>100</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	91.298	209	211
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>1.486.362</b>	<b>1.798</b>	<b>1.673</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.872.000	2.872	2.958
122	11	Istandsættelse ved fraflytning, B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	6.200	6	3
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	396.614	394	394
123		Tab ved fraflytninger	35.000	35	35
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>3.309.814</b>	<b>3.307</b>	<b>3.390</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>7.831.921</b>	<b>8.115</b>	<b>8.210</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	652.274	634	647
		2. Renter m.v.	188.370	181	178
		3. Bidrag	40.136	40	38
			<u>880.780</u>	<u>855</u>	<u>863</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	1.055.021	1.055	1.055
		2. Renter m.v.	21.407	21	21
		3. Administrationsbidrag	81.000	81	81
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-391.804	-393	-393
			<u>765.624</u>	<u>764</u>	<u>764</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	77.975	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-59.808	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-18.167	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	1.710.164	0	0
			<u>1.710.164</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>3.356.568</b>	<b>1.620</b>	<b>1.627</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>11.188.489</b>	<b>9.735</b>	<b>9.837</b>
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	337.992	0	0
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>11.526.481</b>	<b>9.735</b>	<b>9.837</b>

## Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje			
	12	1. Almene familieboliger	8.707.183	8.686	9.117
		4. Erhverv	3.384	3	3
		5. Institutioner	60.492	59	60
		6. Kældre m.v.	14.400	15	15
		7. Garager/Carporte	45.354	45	46
			<u>8.830.813</u>	<u>8.807</u>	<u>9.242</u>
202	13	Renter	2.064.451	266	0
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	72.806	70	70
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	48.313	91	91
		6. Overført fra opsamlet resultat	500.449	500	434
			<u>2.686.019</u>	<u>928</u>	<u>595</u>
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter</b>	<b>11.516.832</b>	<b>9.735</b>	<b>9.837</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	9.649	0	0
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>9.649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>11.526.481</b>	<b>9.735</b>	<b>9.837</b>
<b>220</b>		<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>11.526.481</b>	<b>9.735</b>	<b>9.837</b>

## Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	26.283.046	26.283
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	136.000.000	
		2. Heraf grundværdi	27.532.400	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	26.283.046	26.283
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	14.511.079	15.417
	17	2. Bygningsrenovering m.v.	18.386.026	19.441
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>59.180.151</b>	<b>61.141</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	21.689	6
		2. Beboerindskud	0	1
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	655.880	853
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	277.492	144
		6. Andre debitorer	14.155	19
			969.216	1.023
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	16.680.211	16.562
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>17.649.427</b>	<b>17.584</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>76.829.578</b>	<b>78.725</b>

## Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
<b>Passiver</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.761.699	10.916
403		Fælleskonto (B-ordning)	287.199	302
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.766.150	3.593
405	22	Tab ved fraflytninger	277.838	303
406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>15.092.886</b>	<b>15.114</b>
407	23	Opsamlet resultat +/-	1.192.434	1.355
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-</b>	<b>16.285.320</b>	<b>16.469</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	3.047.869	3.465
		7. Landsbyggefonden	305.340	305
			<b>3.353.209</b>	<b>3.770</b>
409		Beboerindskud	1.016.490	1.016
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.913.347	21.496
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>26.283.046</b>	<b>26.283</b>
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	14.294.288	14.953
		2. Bygningsrenovering m.v.	18.386.026	19.441
			<b>32.680.314</b>	<b>34.394</b>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	256.937	257
			<b>256.937</b>	<b>257</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>59.220.297</b>	<b>60.934</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	879.020	880
421	25	Skyldige omkostninger	410.339	382
422		Mellemregning med fraflyttere	17.234	14
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	17.283	48
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	85	0
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.323.961</b>	<b>1.323</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>76.829.578</b>	<b>78.725</b>

## Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>			
		<b>Prioritering ved nominallån/indekslån:</b>			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	417.205	417	421
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	24.601	25	21
101.3		Administrationsbidrag	11.695	12	11
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	16.090	16	16
			<b>469.592</b>	<b>470</b>	<b>468</b>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	232.574	233	233
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	465.147	465	465
			<b>697.721</b>	<b>698</b>	<b>698</b>
<b>105.9</b>		<b>Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)</b> <b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>1.167.313</b>	<b>1.167</b>	<b>1.166</b>
107	2	<b>Vandafgift</b>			
		Vandafgift	4.821	2	1
			<b>4.821</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
109	3	<b>Renovation</b>			
		Renovation	151.800	131	166
		Komprimatorer mv.	50.944	70	70
			<b>202.744</b>	<b>201</b>	<b>236</b>
112.1	4	<b>Administrationsbidrag</b>			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	589.180	589	632
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægsydelser, i alt	51.340	51	52
			<b>677.520</b>	<b>678</b>	<b>721</b>
114	5	<b>Renholdelse</b>			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	947.092	898	949
		Trappevask mv.	145.108	185	125
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	49.540	39	43
		Øvrige renholdelsesudgifter	31.608	60	55
			<b>1.173.348</b>	<b>1.182</b>	<b>1.172</b>

## Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
115	6	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>			
		Terræn	10.065	310	190
		Bygning, klimaskærm	1.560	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	22.733	0	0
		Bygning, fælles indvendig	1.875	0	0
		Bygning, tekniske installationer	39.120	0	0
		Materiel	37.287	0	0
			<b>112.639</b>	<b>310</b>	<b>190</b>
116	7	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Terræn	169.047	133	17
		Bygning, klimaskærm	46.708	7	7
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	362.101	630	719
		Bygning, fælles indvendig	3.156	21	21
		Bygning, tekniske installationer	672.856	690	3.025
		Materiel	62.729	36	37
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	<b>1.316.597</b>	<b>1.515</b>	<b>3.825</b>
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.316.597	-1.515	-3.825
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
118	8	<b>Særlige aktiviteter</b>			
		<b>Drift af fællesvaskeri</b>			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	109.077	98	100
		115 Reparationer fællesvaskeri	19.542	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-72.806	-70	-70
			<b>55.813</b>	<b>28</b>	<b>30</b>
		<b>Andel af fællesfaciliteters drift</b>			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-48.313	-91	-91
			<b>-48.313</b>	<b>-91</b>	<b>-91</b>
			<b>7.499</b>	<b>-64</b>	<b>-61</b>
119	9	<b>Diverse udgifter</b>			
		Kontingent til BL	25.576	24	26
		Afdelingsbestyrelsen	4.335	31	32
		Beboeraktiviteter	33.007	70	70
		Telefonudgifter	14.021	13	13
		Afdelingsmøder og fester mv.	8.911	51	51
		Køb og salg af edb-udstyr	1.020	10	10
		Andre udgifter	4.427	10	10
			<b>91.298</b>	<b>209</b>	<b>211</b>

## Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
120	10	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Henlæggelser pr. m2	202,76	202,76	208,83
122	11	<b>Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning</b>			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m <sup>2</sup>	0,44	0,44	0,21
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m <sup>2</sup>	28,00	27,82	27,81
201	12	<b>Boligafgifter og leje</b>			
		Almene familieboliger	8.707.183	8.686	9.117
			<b>8.707.183</b>	<b>8.686</b>	<b>9.117</b>
202	13	<b>Renter</b>			
		Renteindtægter, mellemregning	350.230	266	0
		Kursregulering	1.710.164	0	0
		Renter kollektiv råderet	4.057	0	0
			<b>2.064.451</b>	<b>266</b>	<b>0</b>
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	14	<b>Korrektion tidligere år</b>			
		Ekstraordinære indtægter	2.436	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	7.213	0	0
			<b>9.649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	15	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>		
		Anskaffelsessum primo	26.283.046	26.283
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	<b>26.283.046</b>	<b>26.283</b>
303.1	16	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>		
		Saldo primo	15.416.988	15.644
		Forbedringsarbejder i året	-253.635	399
		Samlet anskaffelsessum ultimo	15.163.353	16.043
		Afdrag	-652.274	-626
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-652.274	-626
		Bogført værdi ultimo	<b>14.511.079</b>	<b>15.417</b>
303.2	17	<b>Bygningsrenovering m.v.</b>		
		Saldo primo	19.441.048	20.495
		Samlet anskaffelsessum ultimo	19.441.048	20.495
		Afdrag	-1.055.021	-1.054
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.055.021	-1.054
		Bogført værdi ultimo	<b>18.386.026</b>	<b>19.441</b>
305.1	18	<b>Tilgodehavende leje incl. Varme</b>		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	21.689	6
			<b>21.689</b>	<b>6</b>
305.3	19	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
		Varme	242.782	431
		Vand	413.097	422
			<b>655.880</b>	<b>853</b>
305.4	20	<b>Fraflytninger</b>		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	277.492	144
			<b>277.492</b>	<b>144</b>
		Heraf til inkasso	0	0
401	21	<b>Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse</b>		
		Saldo primo	10.916.460	9.215
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.316.597	-1.029
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.872.000	2.730
		Kursregulering (kt. 401.4)	-1.710.164	0
			<b>10.761.699</b>	<b>10.916</b>
405	22	<b>Tab ved fraflytninger</b>		
		Saldo primo	302.646	342
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-59.808	-59
		Årets henlæggelser (kt. 123)	35.000	20
			<b>277.838</b>	<b>303</b>

## Noter til balancen

<b>Konto</b>	<b>Note</b>	<b>Specifikation</b>	<b>Regnskab 2022 (kr.)</b>	<b>Regnskab 2021 (t.kr.)</b>
407	23	<b>Resultatkonto</b>		
		1. Saldo primo	1.354.891	1.545
		Årets overskud (konto 140)	337.992	425
		Overført til drift (konto 203.6)	-500.449	-614
		2. Ultimo saldo	<b>1.192.434</b>	<b>1.355</b>
419	24	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
		Varme	572.542	576
		Vand	306.479	303
			<b>879.020</b>	<b>880</b>
421	25	<b>Skyldige omkostninger</b>		
		Feriepengeforpligtelse	26.927	25
		Øvrige skyldige omkostninger	383.412	358
			<b>410.339</b>	<b>382</b>
423	26	<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
		Forudbetalt leje	67	10
		Depositum	17.217	37
			<b>17.283</b>	<b>48</b>
425	27	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>		
		Varme, vand og el	85	0
			<b>85</b>	<b>0</b>