

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	37	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Herredsvang Fjældevangenget 8210 Aarhus V		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		15.771	193	1	193
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.771	193		193
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	278	6		
	2	3.308	50		
	3	7.055	83		
	4	5.130	54		
	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		79	1	1 pr påbeg. 60 m2	2
Institutioner		85	1	1 pr påbeg. 60 m2	2
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		15.935	195		197
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.	194	15.856	14.10.1980	01.01.1983	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	194	15.856			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: HASLE, ÅRHUS JORDER 8vv		Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.: 627254		Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
		Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg	
		Regnvand, genanvendelse	Nej	(fast brændsel eller olie)	Nej
		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg	
Beboerfaciliter		Spildevand, bioværk	Nej	(naturgas)	Nej
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	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		812 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		261.575 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		16,59 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	2,10 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 37 - Herredsvang

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	3.892.212	3.891	3.905
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	484.779	488	498
107	2	Vandafgift	2.536	10	10
109	3	Renovation	256.922	256	297
110		Forsikringer	178.717	163	186
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	196.771	229	198
	3.	Målerpasning m.v.	31.817	34	28
			<u>228.588</u>	<u>263</u>	<u>226</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	759.918	763	812
			<u>759.918</u>	<u>763</u>	<u>812</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.911.459	1.943	2.029
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.531.053	1.442	1.562
115	6	Almindelig vedligeholdelse	253.412	600	425
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.082.612	1.860	74.449
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.082.612	-1.860	-74.449
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	276.396	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-276.396	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	173.343	125	178
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	14.118	22	15
			<u>187.461</u>	<u>147</u>	<u>193</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	96.913	123	126
119.9		Variable udgifter i alt	2.068.839	2.312	2.306
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.500.000	2.500	2.575
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	37.400	37	37
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	443.977	442	442
123		Tab ved fraflytninger	20.000	20	30
124.8		Henlæggelser i alt	3.001.377	2.999	3.084
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.873.888	11.145	11.324
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	298.582	296	302
		2. Renter m.v.	177.437	177	170
		3. Bidrag	6.172	6	6
			<u>482.190</u>	<u>479</u>	<u>478</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	0	2.550	2.550
			<u>0</u>	<u>2.550</u>	<u>2.550</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	81.106	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-81.106	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	226.915	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-65.856	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-161.059	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	2.562.584	0	0
			<u>2.562.584</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	2.720.065	0	0
136		Beboerrådgivning m.v.	134.737	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.899.577	3.029	3.028
139		Udgifter i alt	16.773.464	14.173	14.353
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	395.374	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	17.168.838	14.173	14.353

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	12.808.684	12.808	13.537
		4. Erhverv	36.738	36	37
		5. Institutioner	68.364	67	72
			12.913.786	12.911	13.646
202	14	Renter	3.090.863	349	0
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	176.493	180	170
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	200.713	196	138
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	28.800	8	8
		6. Overført fra opsamlet resultat	529.878	530	391
			4.026.746	1.263	706
203.9		Ordinære indtægter	16.940.532	14.173	14.353
Ekstraordinære indtægter					
204	15	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	134.737	0	0
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	93.569	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	228.306	0	0
209		Indtægter i alt	17.168.838	14.173	14.353
220		Indtægter og evt. underskud i alt	17.168.838	14.173	14.353

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	17	Ejendommens anskaffelsessum	82.689.379	82.689
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	122.000.000	
		2. Heraf grundværdi	19.722.500	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	<u>35.943.600</u>	<u>35.944</u>
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>118.632.979</u>	<u>118.633</u>
303		Forbedringsarbejder		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	10.420.979	10.683
304.9		Anlægsaktiver i alt	129.053.958	129.316
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	75.837	5
		2. Beboerindskud	15.045	11
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.545.430	1.609
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	444.847	456
		6. Andre debitorer	149.052	333
			<u>2.230.211</u>	<u>2.415</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>23.125.120</u>	<u>24.849</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	25.355.332	27.264
310		Aktiver i alt	154.409.290	156.579

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	20.055.528	22.201
403		Fælleskonto (B-ordning)	593.935	615
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.166.720	3.941
405	23	Tab ved fraflytninger	309.262	355
406.9		Henlæggelser i alt	25.125.445	27.112
407	24	Opsamlet resultat +/-	1.105.293	1.240
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	26.230.738	28.351
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	3.338.484	4.459
		7. Landsbyggefonden	18.954.479	18.954
			<u>22.292.963</u>	<u>23.414</u>
409		Beboerindskud	1.926.900	1.927
411		Afskrivningskonto for ejendommen	94.413.116	93.292
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	118.632.979	118.633
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	6.809.955	6.897
			<u>6.809.955</u>	<u>6.897</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	94.000	94
			<u>94.000</u>	<u>94</u>
417		Langfristet gæld i alt	125.536.934	125.624
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.689.957	1.532
421	26	Skyldige omkostninger	754.758	864
422		Mellemregning med fraflyttere	43.614	43
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	63.266	89
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	90.024	76
426		Kortfristet gæld i alt	2.641.618	2.605
430		Passiver i alt	154.409.290	156.579

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indeklån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	1.120.749	1.121	1.117
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-14.690	-15	-11
101.3		Administrationsbidrag	68.886	69	69
			<u>1.174.945</u>	<u>1.175</u>	<u>1.175</u>
		Prioritering ved indeklån			
104.1		Afdragsbidrag	-155.270	-157	-138
104.2		Rentebidrag	-54.196	-54	-58
104.3		Ydelsesstøtte	-1.304	-1	-2
			<u>-210.770</u>	<u>-212</u>	<u>-198</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	976.013	976	976
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	1.952.025	1.952	1.952
			<u>2.928.038</u>	<u>2.928</u>	<u>2.928</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>3.892.212</u>	<u>3.891</u>	<u>3.905</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	2.536	10	10
			<u>2.536</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	218.095	196	237
		Komprimatorer mv.	38.827	60	60
			<u>256.922</u>	<u>256</u>	<u>297</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	648.760	652	700
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelse, i alt	74.158	74	75
			<u>759.918</u>	<u>763</u>	<u>812</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.216.270	1.178	1.254
		Trappevask mv.	153.079	105	150
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	67.547	67	69
		Øvrige renholdelsesudgifter	94.157	93	90
			<u>1.531.053</u>	<u>1.442</u>	<u>1.562</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2022	2022	2023
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	12.839	0	0
		Bygning, klimaskærm	17.509	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	24.718	600	425
		Bygning, tekniske installationer	117.357	0	0
		Materiel	80.989	0	0
			253.412	600	425
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	66.939	8	28
		Bygning, klimaskærm	205.126	24	38.181
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	735.476	784	808
		Bygning, fælles indvendig	27.735	26	27
		Bygning, tekniske installationer	927.492	904	35.274
		Materiel	119.844	114	132
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.082.612	1.860	74.449
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.082.612	-1.860	-74.449
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	173.343	125	178
		115 Reparationer fællesvaskeri	21.575	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-176.493	-180	-170
			18.425	-55	8
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-200.713	-196	-138
			-200.713	-196	-138
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	14.118	22	15
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-28.800	-8	-8
			-14.682	15	8
			-196.970	-237	-123

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2022 (kr.)	2022 (t.kr.)	2023 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	28.867	27	30
		Afdelingsbestyrelsen	3.494	31	32
		Beboeraktiviteter	2.578	30	30
		Telefonudgifter	17.146	15	15
		Afdelingsmøder og fester mv.	0	8	8
		Køb og salg af edb-udstyr	0	5	5
		Andre udgifter	44.828	8	8
			96.913	123	126
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	156,88	156,88	161,59
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	2,36	2,36	2,36
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,85	27,85
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	2.720.065	0	0
			2.720.065	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	12.808.684	12.808	13.537
			12.808.684	12.808	13.537
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	524.799	349	0
		Kursregulering	2.562.584	0	0
		Renter kollektiv råderet	3.479	0	0
			3.090.863	349	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
204	15	Driftsikring og anden løbende driftsstøtte			
		Tilskud til beboerrådgivning	134.737	0	0
			134.737	0	0
206	16	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	13.731	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	79.837	0	0
			93.569	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	17	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	82.689.379	82.689
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	82.689.379	82.689
303.1	18	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	10.682.740	8.214
		Forbedringsarbejder i året	-29.009	2.759
		Samlet anskaffelsessum ultimo	10.653.731	10.973
		Indeksregulering i året	65.830	0
		Samlet indeksregulering ultimo	65.830	0
		Afdrag	-298.582	-291
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-298.582	-291
		Bogført værdi ultimo	10.420.979	10.683
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	75.837	5
			75.837	5
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	611.897	720
		El	380.733	313
		Vand	552.800	576
			1.545.430	1.609
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	444.847	456
			444.847	456
		Heraf til inkasso	116.851	26
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	22.200.724	18.488
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.082.612	-1.293
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.500.000	5.006
		Kursregulering (kt. 401.4)	-2.562.584	0
			20.055.528	22.201
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	355.118	401
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-65.856	-66
		Årets henlæggelser (kt. 123)	20.000	20
			309.262	355
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	1.239.797	1.603
		Årets overskud (konto 140)	395.374	247
		Overført til drift (konto 203.6)	-529.878	-610
		2. Ultimo saldo	1.105.293	1.240

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	822.536	747
		El	374.870	319
		Vand	492.551	466
			1.689.957	1.532
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	37.610	39
		Øvrige skyldige omkostninger	717.147	826
			754.758	864
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	24.931	42
		Depositum	38.335	47
			63.266	89
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	90.024	76
			90.024	76