

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	60	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Frederiksbjerg-Bo		Aarhus Kommune	
Arbejdernes Andels Boligforening		Max Müllersgade m.v.		Rådhuspladsen 2	
Langelandsgade 50		8000 Aarhus C		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		34.750	451	1	451
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		2.129	28	1	28
Boligoplysning i alt		36.879	479		479
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	15.352	247		
	3	15.005	174		
	4	4.636	43		
	5	1.886	15		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		162	2	1 pr påbeg. 60 m2	3
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		37.041	481		482
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.	481	36.681	01.09.1997	09.01.1997	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	477	36.681			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ARHUS GRUNDE 802dy	Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	292325	Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
	3216132360304765459432	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej
		Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej
		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej		
Beboerfaciliteter		Spildevand, bioværk	Nej		
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja	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	750 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	251.746 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	6,83 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	0,90 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 60 - Frederiksbjerg-Bo

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	64.598	65	65
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.027.646	2.078	2.084
107	2	Vandafgift	1.425.738	1.673	1.690
109	3	Renovation	775.205	663	845
110		Forsikringer	443.229	403	461
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	393.606	430	408
	3.	Målerpasning m.v.	78.423	84	67
			<u>472.029</u>	<u>514</u>	<u>475</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.742.887	1.743	1.870
			<u>1.742.887</u>	<u>1.743</u>	<u>1.870</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.886.734	7.075	7.425
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.640.335	3.794	3.733
115	6	Almindelig vedligeholdelse	776.972	930	830
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.790.149	4.851	6.899
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.790.149	-4.851	-6.899
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	633.674	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-633.674	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	351.617	394	407
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	19.054	25	25
			370.671	419	432
119	9	Diverse udgifter	246.958	371	378
119.9		Variable udgifter i alt	5.034.935	5.514	5.372
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.691.000	10.691	10.106
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	11.600	12	16
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	1.067.578	1.065	1.064
123		Tab ved fraflytninger	120.000	120	120
124.8		Henlæggelser i alt	11.890.178	11.887	11.305
124.9		Samlede ordinære udgifter	23.876.445	24.541	24.167
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	2.061.946	1.754	1.870
		2. Renter m.v.	526.368	569	487
		3. Bidrag	68.299	59	57
			2.656.612	2.383	2.414
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	5.976	6	6
			5.976	6	6
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	3.136.287	3.132	3.169
		2. Renter m.v.	1.543.104	1.534	1.491
		3. Administrationsbidrag	137.524	137	137
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-1.194.075	-1.183	-1.155
			3.622.840	3.620	3.642
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	108.168	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-108.168	0	0
			0	0	0

Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
130		1. Tab ved fraflytninger	340.230	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-161.952	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-178.278	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	6.984.183	0	0
			6.984.183	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	1.561	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	13.271.172	6.009	6.062
139		Udgifter i alt	37.147.617	30.550	30.229
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	1.006.650	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	38.154.267	30.550	30.229

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	25.702.142	25.577	26.774
	2.	Almene ungdomsboliger	3.030	3	3
	3.	Almene ældreboliger	1.944.888	1.945	2.042
	4.	Erhverv	153.720	154	157
	6.	Kældre m.v.	59.326	64	65
			<u>27.863.106</u>	<u>27.743</u>	<u>29.041</u>
202	14	Renter	8.421.626	984	0
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	333.558	370	330
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	400	5	2
	6.	Overført fra opsamlet resultat	1.448.601	1.449	856
			<u>10.204.184</u>	<u>2.807</u>	<u>1.188</u>
203.9		Ordinære indtægter	38.067.290	30.550	30.229
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	86.977	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	86.977	0	0
209		Indtægter i alt	38.154.267	30.550	30.229
220		Indtægter og evt. underskud i alt	38.154.267	30.550	30.229

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	3.950.000	3.950
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	494.000.000	
		2. Heraf grundværdi	97.539.700	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	3.950.000	3.950
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	29.064.244	29.538
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	52.301.613	54.244
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemaal	20.820	26
304.9		Anlægsaktiver i alt	85.336.677	87.758
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	71.160	11
		2. Beboerindskud	0	3
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	463.866	543
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso 0	2.298.648	1.685
		6. Andre debitorer	10.661	93
		7. Forudbetalte udgifter	258.000	282
			3.102.336	2.617
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	69.991.806	68.168
309.9		Omsætningsaktiver i alt	73.094.141	70.785
310		Aktiver i alt	158.430.818	158.543

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	54.890.774	54.974
403		Fælleskonto (B-ordning)	1.510.125	1.533
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	8.765.503	8.297
405	24	Tab ved fraflytninger	397.405	439
406.9		Henlæggelser i alt	65.563.806	65.244
407	25	Opsamlet resultat +/-	2.254.244	2.696
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	67.818.050	67.940
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	2.321.225	2.321
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.628.775	1.629
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	3.950.000	3.950
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	64.293.937	63.223
		2. Bygningsrenovering m.v.	16.360.261	17.199
			80.654.199	80.422
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	5.232	5
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	1.859.198	1.859
			1.864.430	1.864
417		Langfristet gæld i alt	86.468.629	86.236
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.643.163	1.572
421	27	Skyldige omkostninger	883.047	1.482
422		Mellemregning med fraflyttere	21.949	37
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	1.565.799	1.246
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	30.182	30
426		Kortfristet gæld i alt	4.144.139	4.367
430		Passiver i alt	158.430.818	158.543

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	21.533	22	22
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	43.065	43	43
			<u>64.598</u>	<u>65</u>	<u>65</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>64.598</u>	<u>65</u>	<u>65</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.425.738	1.673	1.690
			<u>1.425.738</u>	<u>1.673</u>	<u>1.690</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	775.205	663	845
			<u>775.205</u>	<u>663</u>	<u>845</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.595.420	1.595	1.712
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelse, i alt	110.467	110	121
			<u>1.742.887</u>	<u>1.743</u>	<u>1.870</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.653.404	2.723	2.748
		Trappevask mv.	635.715	710	630
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	144.802	190	145
		Øvrige renholdelsesudgifter	206.414	171	210
			<u>3.640.335</u>	<u>3.794</u>	<u>3.733</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	85.618	0	0
		Bygning, klimaskærm	43.582	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	151.984	930	830
		Bygning, fælles indvendig	12.068	0	0
		Bygning, tekniske installationer	370.176	0	0
		Materiel	113.543	0	0
			776.972	930	830
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	467.635	893	165
		Bygning, klimaskærm	136.638	258	1.127
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.459.387	1.449	1.492
		Bygning, fælles indvendig	154.513	284	534
		Bygning, tekniske installationer	1.476.143	1.857	3.458
		Materiel	95.833	111	123
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.790.149	4.851	6.899
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.790.149	-4.851	-6.899
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	351.617	394	407
		115 Reparationer fællesvaskeri	76.592	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-333.558	-370	-330
			94.651	24	77
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	19.054	25	25
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-400	-5	-2
			18.654	20	23
			113.306	44	100
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	71.644	68	74
		Afdelingsbestyrelsen	24.089	43	44
		Beboeraktiviteter	22.521	70	70
		Telefonudgifter	44.768	50	50
		Afdelingsmøder og fester mv.	52.369	80	80
		Køb og salg af edb-udstyr	510	25	25
		Andre udgifter	31.057	35	35
			246.958	371	378

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	288,63	288,63	272,83
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,31	0,31	0,42
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,95	28,87	28,84
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	1.561	0	0
			1.561	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	25.702.142	25.577	26.774
			25.702.142	25.577	26.774
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	1.172	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	1.430.312	984	0
		Kursregulering	6.984.183	0	0
		Renter kollektiv råderet	5.958	0	0
			8.421.626	984	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	41.900	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	45.077	0	0
			86.977	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	3.950.000	3.950
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.950.000	3.950
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	29.537.897	30.166
		Forbedringsarbejder i året	1.588.293	1.230
		Samlet anskaffelsessum ultimo	31.126.190	31.396
		Afdrag	-2.061.946	-1.858
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.061.946	-1.858
		Bogført værdi ultimo	29.064.244	29.538
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	54.243.998	57.347
		Samlet anskaffelsessum ultimo	54.243.998	57.347
		Indeksregulering i året	1.193.901	1
		Samlet indeksregulering ultimo	1.193.901	1
		Afdrag	-3.136.287	-3.105
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-3.136.287	-3.105
		Bogført værdi ultimo	52.301.613	54.244
303.3	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Saldo primo	25.624	30
		Rentetilskrivninger i året	1.172	1
		Afskrivninger	-5.976	-6
		Saldo ultimo konto 303.3	20.820	26
305.1	20	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	71.160	11
			71.160	11
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	463.866	543
			463.866	543
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	2.298.648	1.685
			2.298.648	1.685
		Heraf til inkasso	0	0

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
401	23	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	54.974.106	48.571
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.790.149	-4.078
		Årets henlæggelser (kt. 120)	10.691.000	10.481
		Kursregulering (kt. 401.4)	-6.984.183	0
			54.890.774	54.974
405	24	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	439.357	480
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-161.952	-161
		Årets henlæggelser (kt. 123)	120.000	120
			397.405	439
407	25	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	2.696.194	3.696
		Årets overskud (konto 140)	1.006.650	171
		Overført til drift (konto 203.6)	-1.448.601	-1.171
		2. Ultimo saldo	2.254.244	2.696
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.643.163	1.572
			1.643.163	1.572
421	27	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	92.219	98
		Øvrige skyldige omkostninger	790.828	1.384
			883.047	1.482
423	28	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	3.074	0
		Depositum	1.562.725	1.246
			1.565.799	1.246
425	29	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	30.182	30
			30.182	30