

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	52	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Skådeparken Stennehøj Allé 8270 Højbjerg		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Arbejdernes Andels Boligforening		Telefon	89313131	Telefon	89402000
Langelandsgade 50		Email	bolig@aabnet.dk	Email	post@aarhus.dk
8000 Aarhus C		Hjemmeside	http://www.aabnet.dk		
Telefon	89313131				
Email	bolig@aabnet.dk				
Hjemmeside	http://www.aabnet.dk				
Lejemål		Bruttoetageareal i alt m2	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		17.483	251	1	251
Almene ungdomsboliger		1.535	50	1	50
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		19.018	301		301
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1343,2	46		
	2	7.076	130		
	3	9.367	112		
	4	1.232	13		
	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		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	4	1/5	1
Lejemålsoplysninger i alt		19.018	305		302
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.	301	19.018	14.12.1983	01.05.1986	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	195	11.380			
Boliger i tæt/lav byggeri	106	7.338			
Matr.nr. og tekst:	SKÅDE BY, SKÅDE 6di m.fl. SKÅDE BY, SKÅDE 6df	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
		Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
BBR-ejendomsnr.:	808399	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej
	828470	Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej
Beboerfaciliteter		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej		
Beboerhus	Ja	Spildevand, bioværk	Nej		Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	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	920 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	684.776 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	36,01 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,20 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 52 - Skådeparken

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	6.209.763	6.210	6.210
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	694.906	700	714
107	2	Vandafgift	1.939	2	2
109	3	Renovation	451.420	404	507
110		Forsikringer	186.453	169	192
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	21.175	16	23
	3.	Målerpasning m.v.	49.761	53	43
			<u>70.936</u>	<u>69</u>	<u>66</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.108.224	1.105	1.179
			<u>1.108.224</u>	<u>1.105</u>	<u>1.179</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.513.878	2.448	2.660
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.168.448	2.042	2.218
115	6	Almindelig vedligeholdelse	702.541	700	700
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.408.245	17.567	27.627
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.408.245	-17.567	-27.627
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	549.233	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-549.233	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	344.816	359	351
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	11.620	62	30
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	223.189	180	186
			<u>579.625</u>	<u>601</u>	<u>567</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	184.912	237	241
119.9		Variable udgifter i alt	3.635.526	3.580	3.726
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.600.000	4.600	4.763
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	38.900	39	48
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	532.512	534	533
123		Tab ved fraflytninger	100.000	100	90
124.8		Henlæggelser i alt	5.271.412	5.273	5.433
124.9		Samlede ordinære udgifter	17.630.579	17.511	18.029
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	361.940	710	1.857
		2. Renter m.v.	186.829	178	164
			<u>548.769</u>	<u>888</u>	<u>2.021</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	15.865	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-15.865	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	68.912	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-68.912	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	2.378.326	0	0
			<u>2.378.326</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	368.444	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.295.539	888	2.021
139		Udgifter i alt	20.926.118	18.399	20.050
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	90.195	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	21.016.313	18.399	20.050

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	16.256.232	16.231	18.276
	2.	Almene ungdomsboliger	1.238.076	1.238	1.417
	4.	Erhverv	0	13	13
	7.	Garager/Carporte	972	1	1
			17.495.280	17.483	19.708
202	14	Renter	2.865.995	300	0
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	160.349	160	160
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	22.813	21	24
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	34.200	36	25
	6.	Overført fra opsamlet resultat	398.212	398	134
			3.481.568	916	343
203.9		Ordinære indtægter	20.976.848	18.399	20.050
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	39.466	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	39.466	0	0
209		Indtægter i alt	21.016.313	18.399	20.050
220		Indtægter og evt. underskud i alt	21.016.313	18.399	20.050

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	130.249.880	130.250
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	200.000.000	
		2. Heraf grundværdi	31.265.800	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	38.063.144	38.063
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	168.313.024	168.313
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.661.612	3.220
304.9		Anlægsaktiver i alt	171.974.636	171.533
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	57.303	9
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	448.540	508
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	467.735	319
		6. Andre debitorer	9.473	65
			15.851	
			983.051	902
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	20.074.828	20.943
309.9		Omsætningsaktiver i alt	21.057.878	21.844
310		Aktiver i alt	193.032.514	193.377

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	13.672.673	13.859
403		Fælleskonto (B-ordning)	348.201	432
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.607.617	4.502
405	22	Tab ved fraflytninger	260.038	229
406.9		Henlæggelser i alt	18.888.529	19.022
407	23	Opsamlet resultat +/-	224.067	532
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	19.112.595	19.554
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		7. Landsbyggefonden	30.027.435	30.027
			<u>30.027.435</u>	<u>30.027</u>
409		Beboerindskud	2.422.045	2.422
411		Afskrivningskonto for ejendommen	135.863.544	135.864
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	168.313.024	168.313
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	2.946.732	3.148
			<u>2.946.732</u>	<u>3.148</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	268.955	269
			<u>268.955</u>	<u>269</u>
417		Langfristet gæld i alt	171.528.711	171.730
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.159.996	1.141
421	25	Skyldige omkostninger	927.045	691
422		Mellemregning med fraflyttere	45.870	33
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	234.252	213
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	24.045	15
426		Kortfristet gæld i alt	2.391.208	2.093
430		Passiver i alt	193.032.514	193.377

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	2.069.920	2.070	2.070
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	4.139.843	4.140	4.140
			<u>6.209.763</u>	<u>6.210</u>	<u>6.210</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>6.209.763</u>	<u>6.210</u>	<u>6.210</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.939	2	2
			<u>1.939</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	451.420	404	507
			<u>451.420</u>	<u>404</u>	<u>507</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	999.620	1.000	1.073
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	71.604	68	69
			<u>1.108.224</u>	<u>1.105</u>	<u>1.179</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.817.360	1.697	1.861
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	89.558	90	92
		Øvrige renholdelsesudgifter	261.530	256	265
			<u>2.168.448</u>	<u>2.042</u>	<u>2.218</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	206.119	0	0
		Bygning, klimaskærm	5.083	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	109.419	700	700
		Bygning, tekniske installationer	114.185	0	0
		Materiel	267.735	0	0
			702.541	700	700
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	83.654	193	331
		Bygning, klimaskærm	170.789	15.598	6.007
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	697.747	563	1.966
		Bygning, fælles indvendig	15.793	114	14
		Bygning, tekniske installationer	1.017.353	834	19.011
		Materiel	422.909	266	298
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.408.245	17.567	27.627
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.408.245	-17.567	-27.627
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	344.816	359	351
		115 Reparationer fællesvaskeri	33.995	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-160.349	-160	-160
			218.463	199	191
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	11.620	62	30
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-22.813	-21	-24
			-11.193	41	6
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	223.189	180	186
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-34.200	-36	-25
			188.989	144	161
			396.259	384	358

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	45.021	43	46
		Afdelingsbestyrelsen	8.753	31	32
		Beboeraktiviteter	80.526	100	100
		Telefonudgifter	22.462	23	23
		Afdelingsmøder og fester mv.	3.664	10	10
		Køb og salg af edb-udstyr	5.582	5	5
		Andre udgifter	18.906	25	25
			184.912	237	241
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	241,87	241,87	250,44
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	2,05	2,05	2,50
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,08	28,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	368.444	0	0
			368.444	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	16.256.232	16.231	18.276
			16.256.232	16.231	18.276
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	487.065	300	0
		Kursregulering	2.378.326	0	0
		Renter kollektiv råderet	605	0	0
			2.865.995	300	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	3.742	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	35.723	0	0
			39.466	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	130.249.880	130.250
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	130.249.880	130.250
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.219.857	3.167
		Forbedringsarbejder i året	719.185	308
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.939.042	3.475
		Afdrag	-277.430	-255
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-277.430	-255
		Bogført værdi ultimo	3.661.612	3.220
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	57.303	9
			57.303	9
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	380.647	443
		El	47.502	40
		Vand	20.390	24
			448.540	508
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	467.735	319
			467.735	319
		Heraf til inkasso	15.851	6
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	13.859.243	13.085
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.408.245	-3.736
		Årets henlæggelser (kt. 120)	4.600.000	4.510
		Kursregulering (kt. 401.4)	-2.378.326	0
			13.672.673	13.859
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	228.950	178
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-68.912	-49
		Årets henlæggelser (kt. 123)	100.000	100
			260.038	229
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	532.083	1.214
		Årets underskud (konto 210)	0	-170
		Årets overskud (konto 140)	90.195	0
		Overført til drift (konto 203.6)	-398.212	-512
		2. Ultimo saldo	224.067	532

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.069.954	1.060
		El	61.721	56
		Vand	28.322	25
			1.159.996	1.141
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	66.470	65
		Øvrige skyldige omkostninger	860.575	627
			927.045	691
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	25.098	0
		Depositum	209.154	213
			234.252	213
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	24.045	15
			24.045	15