

Arbejdernes Andels Boligforening
Regnskabsåret 2022
Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	29	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Højhus Langenæs Langenæs Alle 8000 Aarhus C		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		8.354	95	1	95
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		8.354	95		95
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	796,5	15		
	2	3.761	47		
	3	1.929	17		
	4	1.867	16		
	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		1.067	7	1 pr påbeg. 60 m2	18
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	39	1/5	8
Lejemålsoplysninger i alt		9.420	141		121
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.	90	7.952	22.07.1967	01.03.1971	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	90	7.952			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ARHUS JORDER 727bx	Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	273169	Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg	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	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Ja	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	808 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	152.366 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	18,24 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,40 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 29 - Højhus Langenæs

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	1.471.394	1.470	1.471
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	573.198	561	589
107	2	Vandafgift	12.673	6	8
109	3	Renovation	120.098	115	132
110		Forsikringer	107.774	98	112
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	201.710	155	185
	3.	Målerpasning m.v.	16.952	18	15
			<u>218.662</u>	<u>173</u>	<u>200</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	505.030	505	531
			<u>505.030</u>	<u>505</u>	<u>531</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.537.434	1.457	1.571
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.027.867	1.020	1.066
115	6	Almindelig vedligeholdelse	226.592	240	180
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	889.226	872	1.856
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-889.226	-872	-1.856
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	242.352	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-242.352	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	65.845	89	90
			<u>65.845</u>	<u>89</u>	<u>90</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	127.632	164	169
119.9		Variable udgifter i alt	1.447.936	1.512	1.505
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.080.000	2.080	2.142
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	1.000	1	2
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	258.962	259	259
123		Tab ved fraflytninger	5.000	5	5
124.8		Henlæggelser i alt	2.344.962	2.345	2.408
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.801.727	6.784	6.955
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.135.216	1.129	1.156
		2. Renter m.v.	308.407	304	278
		3. Bidrag	6.337	6	6
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	-107.000	-107	-86
			<u>1.342.960</u>	<u>1.333</u>	<u>1.354</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	43.310	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-43.310	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	39.711	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-39.711	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	1.046.981	0	0
			<u>1.046.981</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	772	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.390.713	1.333	1.354
139		Udgifter i alt	9.192.439	8.117	8.310
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	62.113	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.254.553	8.117	8.310

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		Boligaftager og leje			
13	1.	Almene familieboliger	6.750.192	6.740	7.112
	4.	Erhverv	659.989	658	667
	6.	Kældre m.v.	2.400	1	2
	7.	Garager/Carporte	144.072	147	155
			<u>7.556.653</u>	<u>7.546</u>	<u>7.937</u>
202	14	Renter	1.262.769	143	0
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	62.709	61	62
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	85.265	85	87
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	0	3	0
	6.	Overført fra opsamlet resultat	278.257	278	224
			<u>1.689.001</u>	<u>571</u>	<u>373</u>
203.9		Ordinære indtægter	9.245.653	8.117	8.310
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	8.899	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	8.899	0	0
209		Indtægter i alt	9.254.553	8.117	8.310
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.254.553	8.117	8.310

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	34.945.669	34.946
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	118.000.000	
		2. Heraf grundværdi	25.796.700	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	34.945.669	34.946
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	11.667.303	12.661
304.9		Anlægsaktiver i alt	46.612.972	47.606
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	94.340	13
		2. Beboerindskud	168	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	723.994	734
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	371.205	69
		6. Andre debitorer	15.962	0
			1.205.668	816
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.029.092	9.352
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.234.760	10.168
310		Aktiver i alt	56.847.732	57.774

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	6.005.253	5.861
403		Fælleskonto (B-ordning)	255.114	271
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.973.248	1.940
405	22	Tab ved fraflytninger	306.952	342
406.9		Henlæggelser i alt	8.540.567	8.414
407	23	Opsamlet resultat +/-	566.740	783
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	9.107.306	9.197
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	7.211.331	7.660
		7. Landsbyggefonden	606.200	606
			7.817.531	8.266
409		Beboerindskud	1.143.210	1.143
411		Afskrivningskonto for ejendommen	25.984.927	25.536
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	34.945.669	34.946
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	11.594.178	12.571
			11.594.178	12.571
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	51.498	51
			51.498	51
417		Langfristet gæld i alt	46.591.345	47.568
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	721.184	664
421	25	Skyldige omkostninger	210.299	156
422		Mellemregning med fraflyttere	18.522	18
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	88.312	72
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	110.763	99
426		Kortfristet gæld i alt	1.149.080	1.009
430		Passiver i alt	56.847.732	57.774

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)	448.838	449	454
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	54.076	54	48
101.3		Administrationsbidrag	22.455	22	22
			525.369	525	525
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-15.933	-18	-15
			-15.933	-18	-15
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	320.653	321	321
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	641.304	641	641
			961.957	962	962
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	1.471.394	1.470	1.471
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	12.673	6	8
			12.673	6	8
109	3	Renovation			
		Renovation	120.098	115	132
			120.098	115	132
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	400.510	401	430
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægsydelse, i alt	67.520	68	64
			505.030	505	531
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	641.334	614	654
		Trappevask mv.	303.540	310	310
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	33.530	27	32
		Øvrige renholdelsesudgifter	49.463	70	70
			1.027.867	1.020	1.066

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	25.505	0	0
		Bygning, klimaskærm	4.913	240	180
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	43.645	0	0
		Bygning, tekniske installationer	125.499	0	0
		Materiel	27.031	0	0
			226.592	240	180
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	72.617	17	738
		Bygning, klimaskærm	80.570	1	84
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	214.918	418	298
		Bygning, fælles indvendig	13.707	5	471
		Bygning, tekniske installationer	485.158	410	242
		Materiel	22.256	21	23
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	889.226	872	1.856
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-889.226	-872	-1.856
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	65.845	89	90
		115 Reparationer fællesvaskeri	19.285	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-62.709	-61	-62
			22.421	28	28
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-85.265	-85	-87
			-85.265	-85	-87
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	0	-3	0
			0	-3	0
			-62.844	-61	-59

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	14.209	14	15
		Afdelingsbestyrelsen	17.342	19	19
		Beboeraktiviteter	47.723	60	60
		Telefonudgifter	11.551	11	15
		Afdelingsmøder og fester mv.	36.297	40	40
		Køb og salg af edb-udstyr	510	5	5
		Andre udgifter	0	15	15
			127.632	164	169
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	220,80	220,80	227,38
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,12	0,12	0,24
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	31,00	31,00	31,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	772	0	0
			772	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	6.750.192	6.740	7.112
			6.750.192	6.740	7.112
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	214.414	143	0
		Kursregulering	1.046.981	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.374	0	0
			1.262.769	143	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	8.899	0	0
			8.899	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	34.945.669	34.946
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	34.945.669	34.946
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	12.660.520	13.669
		Forbedringsarbejder i året	141.999	95
		Samlet anskaffelsessum ultimo	12.802.518	13.764
		Afdrag	-1.135.216	-1.104
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.135.216	-1.104
		Bogført værdi ultimo	11.667.303	12.661
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	94.340	13
			94.340	13
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	256.460	292
		EI	245.053	225
		Vand	222.481	217
			723.994	734
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	371.205	69
			371.205	69
		Heraf til inkasso	31.030	31
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	5.861.460	4.515
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-889.226	-654
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.080.000	2.000
		Kursregulering (kt. 401.4)	-1.046.981	0
			6.005.253	5.861
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	341.663	339
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-39.711	-2
		Årets henlæggelser (kt. 123)	5.000	5
			306.952	342
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	782.884	808
		Årets overskud (konto 140)	62.113	226
		Overført til drift (konto 203.6)	-278.257	-251
		2. Ultimo saldo	566.740	783

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	299.907	276
		El	216.170	187
		Vand	205.108	201
			721.184	664
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	21.674	16
		Øvrige skyldige omkostninger	188.625	141
			210.299	156
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	15.494	0
		Depositum	72.818	72
			88.312	72
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	110.763	99
			110.763	99