

Arbejdernes Andels Boligforening
Regnskabsåret 2022
Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	56	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Nøddekrænten Nødkær Alle 8270 Højbjerg		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		14.400	182	1	182
Almene ungdomsboliger		1.413	40	1	40
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.813	222		222
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	561,4	20		
	2	4.582	80		
	3	7.022	83		
	4	3.648	39		
	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	1	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		15.813	223		222
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.	222	15.813	05.10.1989	01.10.1991	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	101	5.825			
Boliger i tæt/lav byggeri	121	9.988			
Matr.nr. og tekst:	SKÅDE BY, SKÅDE 6dn SKÅDE BY, SKÅDE 6dg	Tekniske installationer m.v.	Varmedeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	883706	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
	883714827520	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
Beboerfaciliter		Regnvand, genanvendelse	(fast brændsel eller olie)		Nej
Beboerhus	Ja	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Spildevand, bioværk	(naturgas)		Nej
		Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja Ovne		Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja Elpaneler		Nej
		Vandmåling, individuel	Ja Solvarmeanlæg		Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej Varmepumpeanlæg		Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Ja Biogasanlæg		Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv			
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.029 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		510.222 kr.	Dato for forhøjelse		01.01.2022
Forhøjelse pr. m2 i kr.		32,27 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %		3,30 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 56 - Nøddeskrænten

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	6.368.372	6.364	6.416
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.465.737	1.456	1.507
107	2	Vandafgift	3.693	6	3
109	3	Renovation	398.360	347	428
110		Forsikringer	162.759	150	172
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	9.884	9	10
	3.	Målerpasning m.v.	37.974	38	33
			<u>47.857</u>	<u>48</u>	<u>43</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	823.938	824	879
			<u>823.938</u>	<u>824</u>	<u>879</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.902.345	2.830	3.031
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.715.451	1.647	1.867
115	6	Almindelig vedligeholdelse	561.841	650	600
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	12.555.808	4.009	1.787
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-12.555.808	-4.009	-1.787
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	445.225	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-445.225	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	246.794	210	217
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	4.419	18	15
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	79.672	134	125
			<u>330.885</u>	<u>362</u>	<u>357</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	77.799	180	183
119.9		Variable udgifter i alt	2.685.977	2.838	3.007
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.406.000	3.406	3.508
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	36.900	37	50
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	458.574	459	459
123		Tab ved fraflytninger	35.000	35	35
124.8		Henlæggelser i alt	3.936.474	3.936	4.052
124.9		Samlede ordinære udgifter	15.893.168	15.969	16.505
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	328.685	772	876
		2. Renter m.v.	176.690	152	161
			<u>505.375</u>	<u>924</u>	<u>1.037</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	4.379	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-4.379	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	18.483	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-18.483	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	1.798.102	0	0
			<u>1.798.102</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	476.000	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.779.477	924	1.037
139		Udgifter i alt	18.672.645	16.892	17.542
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	346.728	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	19.019.373	16.892	17.542

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	14.911.439	14.823	15.777
	2.	Almene ungdomsboliger	1.352.352	1.352	1.437
	4.	Erhverv	44.928	45	48
	7.	Garager/Carporte	1.272	1	1
			16.309.991	16.221	17.264
202	14	Renter	2.168.276	184	0
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	129.082	153	146
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	15.363	16	16
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	39.950	21	21
	6.	Overført fra opsamlet resultat	296.801	297	96
			2.649.472	671	279
203.9		Ordinære indtægter	18.959.463	16.892	17.542
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	59.910	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	59.910	0	0
209		Indtægter i alt	19.019.373	16.892	17.542
220		Indtægter og evt. underskud i alt	19.019.373	16.892	17.542

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	145.664.290	145.664
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	175.300.000	
		2. Heraf grundværdi	77.028.800	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	48.598.722	47.477
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	194.263.012	193.141
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	10.983.003	5.946
304.9		Anlægsaktiver i alt	205.246.015	199.087
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	87.449	9
		2. Beboerindskud	0	3
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	448.278	611
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	308.212	206
		6. Andre debitorer	150	111
			844.089	941
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.732.251	21.321
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.576.341	22.262
310		Aktiver i alt	212.822.356	221.349

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	5.305.107	16.253
403		Fælleskonto (B-ordning)	204.561	251
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.197.650	3.101
405	22	Tab ved fraflytninger	416.857	400
406.9		Henlæggelser i alt	9.124.176	20.005
407	23	Opsamlet resultat +/-	473.829	424
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	9.598.005	20.429
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	9.225.212	9.485
		2. Nykredit	24.487.476	25.345
		7. Landsbyggefonden	9.649.954	9.650
			<u>43.362.641</u>	<u>44.480</u>
409		Beboerindskud	2.629.106	2.629
411		Afskrivningskonto for ejendommen	148.271.264	146.032
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	194.263.012	193.141
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	5.506.167	5.756
			<u>5.506.167</u>	<u>5.756</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	105.894	106
			<u>105.894</u>	<u>106</u>
417		Langfristet gæld i alt	199.875.073	199.003
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	990.771	956
421	25	Skyldige omkostninger	2.019.785	637
422		Mellemregning med fraflyttere	57.620	45
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	255.169	246
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	25.934	32
426		Kortfristet gæld i alt	3.349.278	1.916
430		Passiver i alt	212.822.356	221.349

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved indekslån			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	2.239.449	2.236	2.275
101.2		Prioritetsrenter (Ekskl. morarenter)	1.229.511	1.222	1.186
101.3		Administrationsbidrag	65.910	66	66
104.2		Rentebidrag	-522.540	-516	-466
104.3		Ydelsesstøtte	-22.250	-22	-23
			2.990.079	2.985	3.038
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	1.126.097	1.126	1.126
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	2.252.196	2.252	2.252
			3.378.293	3.378	3.378
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	6.368.372	6.364	6.416
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	3.693	6	3
			3.693	6	3
109	3	Renovation			
		Renovation	398.360	347	428
			398.360	347	428
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	734.820	735	789
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelse, i alt	52.118	52	53
			823.938	824	879
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.429.249	1.429	1.613
		Trappevask mv.	21.045	18	21
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	72.493	79	85
		Øvrige renholdelsesudgifter	192.664	121	148
			1.715.451	1.647	1.867

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	72.500	0	0
		Bygning, klimaskærm	38.737	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	69.140	650	600
		Bygning, fælles indvendig	1.247	0	0
		Bygning, tekniske installationer	87.292	0	0
		Materiel	292.925	0	0
			561.841	650	600
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	158.505	369	213
		Bygning, klimaskærm	10.596.140	63	422
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	839.940	610	638
		Bygning, fælles indvendig	28.528	141	11
		Bygning, tekniske installationer	650.022	2.684	345
		Materiel	282.673	142	159
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	12.555.808	4.009	1.787
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-12.555.808	-4.009	-1.787
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	246.794	210	217
		115 Reparationer fællesvaskeri	22.229	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-129.082	-153	-146
			139.941	57	71
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	4.419	18	15
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-15.363	-16	-16
			-10.944	3	-1
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	79.672	134	125
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-39.950	-21	-21
			39.722	113	104
			168.720	172	174

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	33.205	32	34
		Afdelingsbestyrelsen	1.789	31	32
		Beboeraktiviteter	1.114	60	60
		Telefonudgifter	12.327	17	17
		Afdelingsmøder og fester mv.	571	15	15
		Køb og salg af edb-udstyr	0	10	10
		Andre udgifter	28.793	15	15
			77.799	180	183
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	215,39	215,39	221,84
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	2,33	2,33	3,16
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,00	29,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	476.000	0	0
			476.000	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	14.911.439	14.823	15.777
			14.911.439	14.823	15.777
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	368.239	184	0
		Kursregulering	1.798.102	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.936	0	0
			2.168.276	184	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtæger	4.830	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	55.081	0	0
			59.910	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	145.664.290	145.664
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	145.664.290	145.664
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	5.945.746	6.922
		Forbedringsarbejder i året	5.553.271	-502
		Samlet anskaffelsessum ultimo	11.499.016	6.420
		Afdrag	-516.013	-474
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-516.013	-474
		Bogført værdi ultimo	10.983.003	5.946
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	87.449	9
			87.449	9
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	290.609	470
		El	104.519	84
		Vand	53.150	58
			448.278	611
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	308.212	206
			308.212	206
		Heraf til inkasso	20.603	21
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	16.253.017	20.022
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-12.555.808	-7.076
		Årets henlæggelser (kt. 120)	3.406.000	3.307
		Kursregulering (kt. 401.4)	-1.798.102	0
			5.305.107	16.253
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	400.340	388
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-18.483	-28
		Årets henlæggelser (kt. 123)	35.000	40
			416.857	400
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	423.902	882
		Årets underskud (konto 210)	0	-21
		Årets overskud (konto 140)	346.728	0
		Overført til drift (konto 203.6)	-296.801	-437
		2. Ultimo saldo	473.829	424

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	854.693	832
		El	66.410	59
		Vand	69.668	65
			990.771	956
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	54.014	56
		Øvrige skyldige omkostninger	1.965.771	581
			2.019.785	637
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	8.703	0
		Depositum	246.466	246
			255.169	246
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	25.934	32
			25.934	32