

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	19	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Vorrevangsparken Vorregårds Alle 8200 Aarhus N		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		Bruttoetage-areal i alt m2	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		12.719	170	1	170
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		12.719	170		170
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	922,2	18		
	2	2.208	34		
	3	7.734	100		
	4	1.854	18		
	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		488	1	1 pr påbeg. 60 m2	9
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	28	1/5	6
Lejemålsoplysninger i alt		13.207	199		185
Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetage areal 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.	170	12.719	01.10.1954	01.10.1956	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetage areal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	170	12.719			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS MARKJORDER 79bb		Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.: 550316		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	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	Nej	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja	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		780 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		169.000 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		13,29 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	1,80 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 19 - Vorrevangsparken

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	288.159	288	288
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	546.497	550	562
107	2	Vandafgift	526.319	556	577
109	3	Renovation	215.990	206	240
110		Forsikringer	145.313	134	154
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	204.768	216	247
			<u>204.768</u>	<u>216</u>	<u>247</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	680.769	681	726
			<u>680.769</u>	<u>681</u>	<u>726</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	111.640	112	112
	2.	G-indskud	152.508	153	153
			<u>264.148</u>	<u>264</u>	<u>264</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.583.803	2.607	2.769
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.015.914	1.156	1.045
115	6	Almindelig vedligeholdelse	170.089	450	250
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	6.764.521	7.748	1.240
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-6.764.521	-7.748	-1.240
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	252.369	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-252.369	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	94.220	86	95
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	145	5	5
			<u>94.365</u>	<u>91</u>	<u>100</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	98.681	155	158
119.9		Variable udgifter i alt	1.379.049	1.853	1.553
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.358.000	4.358	4.789
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	9.600	10	13
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	368.839	369	369
123		Tab ved fraflytninger	40.000	40	40
124.8		Henlæggelser i alt	4.776.439	4.776	5.211
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.027.450	9.524	9.821
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	68.184	54	68
		2. Renter m.v.	50.304	39	46
			<u>118.488</u>	<u>93</u>	<u>114</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	1.993.174	1.993	1.998
		2. Renter m.v.	84.727	85	80
		3. Administrationsbidrag	122.027	122	122
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-205.218	-204	-187
			<u>1.994.711</u>	<u>1.996</u>	<u>2.013</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	22.905	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-22.905	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	4.640	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-4.640	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	2.256.287	0	0
			<u>2.256.287</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	59	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	4.369.545	2.089	2.127
139		Udgifter i alt	13.396.995	11.614	11.947
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	825.761	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	14.222.756	11.614	11.947

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	9.921.264	9.893	10.296
		4. Erhverv	607.668	608	631
		6. Kældre m.v.	43.657	53	54
		7. Garager/Carporte	80.577	81	84
			10.653.166	10.635	11.065
202	14	Renter	2.719.943	138	0
203		Andre ordinære indtægter			
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	2.200	6	6
		6. Overført fra opsamlet resultat	835.269	835	877
			3.557.412	979	883
203.9		Ordinære indtægter	14.210.577	11.614	11.947
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	12.179	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	12.179	0	0
209		Indtægter i alt	14.222.756	11.614	11.947
220		Indtægter og evt. underskud i alt	14.222.756	11.614	11.947

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	7.467.186	7.467
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	142.000.000	
		2. Heraf grundværdi	22.233.400	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>7.467.186</u>	<u>7.467</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	4.248.425	3.956
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	31.226.217	33.219
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>42.941.828</u>	<u>44.642</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	33.599	53
		2. Beboerindskud	70	0
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	162.644	183
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	350.194	167
		6. Andre debitorer	0	15
		7. Forudbetalte udgifter	90.000	95
			<u>636.507</u>	<u>514</u>
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>19.264.637</u>	<u>23.862</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>19.901.144</u>	<u>24.376</u>
310		Aktiver i alt	<u>62.842.972</u>	<u>69.018</u>

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	13.192.000	17.855
403		Fælleskonto (B-ordning)	456.360	526
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.743.023	2.547
405	23	Tab ved fraflytninger	267.179	232
406.9		Henlæggelser i alt	16.658.561	21.160
407	24	Opsamlet resultat +/-	2.045.255	2.055
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	18.703.815	23.215
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	714.097	714
411		Afskrivningskonto for ejendommen	6.753.089	6.753
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	7.467.186	7.467
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	1.141.429	969
		2. Bygningsreovering m.v.	34.136.163	36.129
			<u>35.277.592</u>	<u>37.098</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	391.258	391
			<u>391.258</u>	<u>391</u>
417		Langfristet gæld i alt	43.136.037	44.957
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	509.029	467
421	26	Skyldige omkostninger	440.013	338
422		Mellemregning med fraflyttere	7.411	7
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	34.742	23
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	11.925	12
426		Kortfristet gæld i alt	1.003.120	847
430		Passiver i alt	62.842.972	69.018

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	96.053	96	96
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	192.106	192	192
			288.159	288	288
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	288.159	288	288
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	526.319	556	577
			526.319	556	577
109	3	Renovation			
		Renovation	215.990	206	240
			215.990	206	240
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	612.350	612	657
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægsydelser, i alt	31.419	31	32
			680.769	681	726
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	797.125	931	820
		Trappevask mv.	141.867	135	135
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	39.034	41	37
		Øvrige renholdelsesudgifter	37.888	50	53
			1.015.914	1.156	1.045
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	14.393	450	250
		Bygning, klimaskærm	8.518	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	45.821	0	0
		Bygning, fælles indvendig	15.583	0	0
		Bygning, tekniske installationer	49.556	0	0
		Materiel	36.219	0	0
			170.089	450	250

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	106.788	45	41
		Bygning, klimaskærm	5.563.819	51	52
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	314.814	622	641
		Bygning, fælles indvendig	3.690	275	48
		Bygning, tekniske installationer	714.826	6.710	392
		Materiel	60.584	46	66
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	6.764.521	7.748	1.240
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-6.764.521	-7.748	-1.240
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	94.220	86	95
	115	Reparationer fællesvaskeri	18.176	0	0
			112.396	86	95
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	145	5	5
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-2.200	-6	-6
			-2.055	-1	-1
			110.341	85	94
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	25.427	24	26
		Afdelingsbestyrelsen	12.442	19	19
		Beboeraktiviteter	19.105	54	54
		Telefonudgifter	15.572	17	17
		Afdelingsmøder og fester mv.	16.642	28	28
		Køb og salg af edb-udstyr	1.767	4	4
		Andre udgifter	7.728	10	10
			98.681	155	158
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	329,99	329,99	362,62

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2022 (kr.)	2022 (t.kr.)	2023 (t.kr.)
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,75	0,75	1,02
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,00	29,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	59	0	0
			59	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	9.921.264	9.893	10.296
			9.921.264	9.893	10.296
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	462.072	138	0
		Kursregulering	2.256.287	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.584	0	0
			2.719.943	138	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtæger	3.445	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	8.734	0	0
			12.179	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	7.467.186	7.467
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	7.467.186	7.467
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	3.955.858	4.125
		Forbedringsarbejder i året	360.751	5
		Samlet anskaffelsessum ultimo	4.316.608	4.130
		Afdrag	-68.184	-174
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-68.184	-174
		Bogført værdi ultimo	4.248.425	3.956
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	33.219.391	35.208
		Samlet anskaffelsessum ultimo	33.219.391	35.208
		Afdrag	-1.993.174	-1.988
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.993.174	-1.988
		Bogført værdi ultimo	31.226.217	33.219
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	33.599	53
			33.599	53
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	162.644	183
			162.644	183
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	350.194	167
			350.194	167
		Heraf til inkasso	18.765	23
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	17.854.808	15.323
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-6.764.521	-1.117
		Årets henlæggelser (kt. 120)	4.358.000	3.649
		Kursregulering (kt. 401.4)	-2.256.287	0
			13.192.000	17.855

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	231.818	203
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-4.640	-11
		Årets henlæggelser (kt. 123)	40.000	40
			267.179	232
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	2.054.763	1.639
		Årets overskud (konto 140)	825.761	888
		Overført til drift (konto 203.6)	-835.269	-472
		2. Ultimo saldo	2.045.255	2.055
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	509.029	467
			509.029	467
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	21.242	20
		Øvrige skyldige omkostninger	418.771	318
			440.013	338
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	11.924	0
		Depositum	22.818	23
			34.742	23
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	11.925	12
			11.925	12