

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	30	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Frydenlund Fuglebakkevej 8210 Aarhus V		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		15.993	193	1	193
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.993	193		193
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	114	3		
	2	3.250	47		
	3	9.716	113		
	4	2.913	30		
	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	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		15.993	193		193
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.	193	15.993	15.12.1967	15.12.1968	
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	193	15.993			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 50v m.fl.	Tekniske installationer m.v.	Varmedeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	933932	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
	124147036000	Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
		Regnvand, genanvendelse	(fast brændsel eller olie)		Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg		
Beboerhus	Nej	Spildevand, bioværk	(naturgas)		Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	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	Ja Varmepumpeanlæg		Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Ja Biogasanlæg		Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv			
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel			
		Elmåling, kollektiv			
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		723 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		239.329 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		14,96 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	2,20 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 30 - Frydenlund

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	1.416.125	1.416	1.415
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	877.309	882	902
107	2	Vandafgift	4.882	15	10
109	3	Renovation	261.826	240	290
110		Forsikringer	199.757	182	208
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	192.576	246	223
	3.	Målerpasning m.v.	32.224	34	28
			<u>224.800</u>	<u>280</u>	<u>251</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	741.417	741	789
			<u>741.417</u>	<u>741</u>	<u>789</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	2.	G-indskud	281.919	271	290
			<u>281.919</u>	<u>271</u>	<u>290</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.591.911	2.611	2.740
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.641.577	1.803	1.916
115	6	Almindelig vedligeholdelse	273.996	500	375
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.883.282	1.447	3.743
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.883.282	-1.447	-3.743
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	272.374	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-272.374	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	234.540	275	259
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	664	5	5
			<u>235.204</u>	<u>280</u>	<u>264</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	174.918	249	254
119.9		Variable udgifter i alt	2.325.695	2.832	2.808
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.246.000	4.246	4.118
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	50.000	50	40
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	447.804	448	448
123		Tab ved fraflytninger	55.000	55	50
124.8		Henlæggelser i alt	4.798.804	4.799	4.656
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.132.534	11.657	11.619
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	823.627	777	801
		2. Renter m.v.	366.230	345	332
		3. Bidrag	15.133	12	11
			<u>1.204.990</u>	<u>1.134</u>	<u>1.143</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	11.221	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-11.221	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	186.864	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-64.848	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-122.016	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	2.567.660	0	0
			<u>2.567.660</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	6.249	0	0
			<u>6.249</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
136		Beboerrådgivning m.v.	82.980	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.861.878	1.134	1.143
139		Udgifter i alt	14.994.413	12.791	12.762
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	619.165	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	15.613.578	12.791	12.762

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			
	12	1. Almene familieboliger	11.567.628	11.549	12.015
		4. Erhverv	22.140	22	22
		6. Kældre m.v.	16.282	16	17
			11.606.050	11.587	12.054
202	13	Renter	3.095.199	370	0
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	164.850	180	175
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	163.673	156	164
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	8.550	9	9
		6. Overført fra opsamlet resultat	490.277	490	361
			3.922.548	1.204	708
203.9		Ordinære indtægter	15.528.598	12.791	12.762
Ekstraordinære indtægter					
204	14	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	82.980	0	0
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	2.000	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	84.980	0	0
209		Indtægter i alt	15.613.578	12.791	12.762
220		Indtægter og evt. underskud i alt	15.613.578	12.791	12.762

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	28.646.582	28.647
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	170.510.000	
		2. Heraf grundværdi	35.692.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>28.646.582</u>	<u>28.647</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	14.364.195	14.748
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	2.149.452	2.149
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>45.160.229</u>	<u>45.544</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	14.788	0
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.527.613	1.574
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	363.813	350
		6. Andre debitorer	12.361	32
			<u>1.918.575</u>	<u>1.957</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>25.266.900</u>	<u>24.814</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>27.185.475</u>	<u>26.771</u>
310		Aktiver i alt	<u>72.345.704</u>	<u>72.315</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	19.109.373	19.314
403		Fælleskonto (B-ordning)	283.222	273
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.843.440	3.629
405	23	Tab ved fraflytninger	146.852	157
406.9		Henlæggelser i alt	<u>23.382.887</u>	<u>23.372</u>
407	24	Opsamlet resultat +/-	<u>1.374.875</u>	<u>1.246</u>
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	<u>24.757.762</u>	<u>24.618</u>
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	<u>2.667.571</u>	<u>3.144</u>
			<u>2.667.571</u>	<u>3.144</u>
409		Beboerindskud	1.157.781	1.158
411		Afskrivningskonto for ejendommen	24.821.230	24.344
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	<u>28.646.582</u>	<u>28.647</u>
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	<u>14.207.876</u>	<u>14.668</u>
			<u>14.207.876</u>	<u>14.668</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	<u>266.256</u>	<u>266</u>
			<u>266.256</u>	<u>266</u>
416	25	Anden langfristet gæld	<u>2.149.452</u>	<u>2.149</u>
417		Langfristet gæld i alt	<u>45.270.166</u>	<u>45.730</u>
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.616.895	1.510
421	27	Skyldige omkostninger	512.236	275
422		Mellemregning med fraflyttere	11.701	37
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	31.430	31
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	145.514	114
426		Kortfristet gæld i alt	<u>2.317.776</u>	<u>1.966</u>
430		Passiver i alt	<u>72.345.704</u>	<u>72.315</u>

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)	476.840	477	482
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	45.352	45	40
101.3		Administrationsbidrag	9.798	10	8
			<u>531.990</u>	<u>532</u>	<u>531</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	294.712	295	295
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	589.423	589	589
			<u>884.135</u>	<u>884</u>	<u>884</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.416.125</u>	<u>1.416</u>	<u>1.415</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	4.882	15	10
			<u>4.882</u>	<u>15</u>	<u>10</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	261.826	240	290
			<u>261.826</u>	<u>240</u>	<u>290</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	638.830	639	686
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelse, i alt	65.587	66	66
			<u>741.417</u>	<u>741</u>	<u>789</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.161.848	1.348	1.423
		Trappevask mv.	337.953	225	295
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	64.551	80	83
		Øvrige renholdelsesudgifter	77.226	150	115
			<u>1.641.577</u>	<u>1.803</u>	<u>1.916</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2022	2022	2023
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	4.811	0	0
		Bygning, klimaskærm	1.863	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.816	500	375
		Bygning, tekniske installationer	143.848	0	0
		Materiel	115.659	0	0
			273.996	500	375
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	143.418	126	1.301
		Bygning, klimaskærm	313.476	106	624
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	446.268	562	579
		Bygning, fælles indvendig	89.602	210	52
		Bygning, tekniske installationer	767.246	386	1.084
		Materiel	123.272	57	102
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.883.282	1.447	3.743
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.883.282	-1.447	-3.743
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	234.540	275	259
		115 Reparationer fællesvaskeri	29.145	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-164.850	-180	-175
			98.835	95	84
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-163.673	-156	-164
			-163.673	-156	-164
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	664	5	5
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-8.550	-9	-9
			-7.886	-4	-4
			-72.724	-64	-84

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	28.867	27	30
		Afdelingsbestyrelsen	16.788	31	32
		Beboeraktiviteter	73.343	120	120
		Telefonudgifter	16.035	16	18
		Afdelingsmøder og fester mv.	33.407	40	40
		Køb og salg af edb-udstyr	6.019	5	5
		Andre udgifter	459	10	10
			174.918	249	254
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	265,49	265,49	257,49
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	3,13	3,13	2,50
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,00	28,00
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	11.567.628	11.549	12.015
			11.567.628	11.549	12.015
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	525.839	370	0
		Kursregulering	2.567.660	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.701	0	0
			3.095.199	370	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
204	14	Driftsikring og anden løbende driftsstøtte			
		Tilskud til beboerrådgivning	82.980	0	0
			82.980	0	0
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	1.102	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	898	0	0
			2.000	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	28.646.582	28.647
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	28.646.582	28.647
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	14.748.097	15.528
		Forbedringsarbejder i året	439.725	15
		Samlet anskaffelsesum ultimo	15.187.822	15.544
		Afdrag	-823.627	-795
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-823.627	-795
		Bogført værdi ultimo	14.364.195	14.748
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	2.149.452	2.149
		Samlet anskaffelsesum ultimo	2.149.452	2.149
		Bogført værdi ultimo	2.149.452	2.149
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	14.788	0
			14.788	0
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	480.952	544
		Ei	504.394	427
		Vand	542.267	603
			1.527.613	1.574
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	363.813	350
			363.813	350
		Heraf til inkasso	23.995	0
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	19.314.315	18.859
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.883.282	-3.250
		Årets henlæggelser (kt. 120)	4.246.000	3.705
		Kursregulering (kt. 401.4)	-2.567.660	0
			19.109.373	19.314
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	156.700	142
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-64.848	-40
		Årets henlæggelser (kt. 123)	55.000	55
			146.852	157

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2022	2021
			(kr.)	(t.kr.)
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	1.245.986	1.011
		Årets overskud (konto 140)	619.165	467
		Overført til drift (konto 203.6)	-490.277	-232
		2. Ultimo saldo	1.374.875	1.246
416	25	Anden langfristet gæld		
		LBF byggeskade	2.149.452	2.149
			2.149.452	2.149
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	588.739	579
		El	499.992	406
		Vand	528.165	524
			1.616.895	1.510
421	27	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	35.941	44
		Øvrige skyldige omkostninger	476.295	231
			512.236	275
423	28	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	7.287	7
		Depositum	24.143	24
			31.430	31
425	29	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	145.514	114
			145.514	114