

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	40	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Veri I		Aarhus Kommune	
Arbejdernes Andels Boligforening		Tjelevej		Rådhuspladsen 2	
Langelandsgade 50		8240 Risskov		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		28.898	347	1	347
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		28.898	347		347
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	259	7		
	2	6.951	98		
	3	10.440	118		
	4	10.548	117		
	5	700	7		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		264	1	1 pr påbeg. 60 m2	5
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	66	1/5	13
Lejemålsoplysninger i alt		29.162	414		365
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.	347	28.898	15.09.1957	15.09.1959	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	347	28.898			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	VEJLBY BY, VEJLBY 9fc m.fl. VEJLBY BY, VEJLBY 9eæ m.fl.	Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.:	503156	Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
	503172	Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej
		Regnvand, genanvendelse	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Ovne	Nej
Beboerhus	Ja	Spildevand, bioværk	Nej	Elpaneler	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej
	Ja	Vandmåling, individuel	Nej	Biogasanlæg	Nej
	Ja	Vandmåling, kollektiv	Nej		
Vaskeri	Ja	Varmemåling, individuel	Ja		
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv	Ja		
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Ja		
	Nej	Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet	662 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	364.600 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	12,62 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,00 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 40 - Veri I

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	883.042	869	869
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.544.317	1.550	1.588
109	2	Renovation	421.095	419	430
110		Forsikringer	381.121	349	397
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	309.180	308	315
	3.	Målerpasning m.v.	57.647	61	49
			<u>366.827</u>	<u>369</u>	<u>364</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	1.345.118	1.348	1.435
			<u>1.345.118</u>	<u>1.348</u>	<u>1.435</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	7.460	7	7
	2.	G-indskud	1.979.513	1.939	2.039
			<u>1.986.973</u>	<u>1.946</u>	<u>2.046</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.045.451	5.982	6.261
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	2.349.024	2.441	2.516
115	5	Almindelig vedligeholdelse	195.434	625	350
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	4.120.296	3.168	2.521
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.120.296	-3.168	-2.521
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	714.748	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-714.748	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	7	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	150.381	158	170
			<u>150.381</u>	<u>158</u>	<u>170</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
119	8	Diverse udgifter	185.482	265	270
119.9		Variable udgifter i alt	2.880.321	3.489	3.306
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.701.000	6.701	6.902
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	24.700	25	14
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	809.134	809	809
123		Tab ved fraflytninger	90.000	90	100
124.8		Henlæggelser i alt	7.624.834	7.625	7.825
124.9		Samlede ordinære udgifter	17.433.649	17.964	18.261
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	2.404.737	2.374	2.393
		2. Renter m.v.	532.164	520	520
		3. Bidrag	151.459	151	151
			<u>3.088.361</u>	<u>3.046</u>	<u>3.065</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	93.140	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-93.140	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	2.925.797	0	0
			<u>2.925.797</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	6.014.158	3.046	3.065
139		Udgifter i alt	23.447.807	21.010	21.325
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	734.851	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	24.182.658	21.010	21.325

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			
11	1.	Almene familieboliger	19.116.550	19.076	19.953
	4.	Erhverv	215.112	195	220
	6.	Kældre m.v.	50.100	50	50
	7.	Garager/Carporte	87.218	85	91
	9.	Merleje	-12.060	-12	-12
			<u>19.456.920</u>	<u>19.394</u>	<u>20.303</u>
202	12	Renter	3.532.580	446	0
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	191.026	200	200
	6.	Overført fra opsamlet resultat	970.681	971	822
			<u>4.694.287</u>	<u>1.616</u>	<u>1.022</u>
203.9		Ordinære indtægter	24.151.207	21.010	21.325
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	31.451	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	31.451	0	0
209		Indtægter i alt	24.182.658	21.010	21.325
220		Indtægter og evt. underskud i alt	24.182.658	21.010	21.325

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	14	Ejendommens anskaffelsessum	17.902.499	17.902
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	203.000.000	
		2. Heraf grundværdi	62.828.200	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	17.902.499	17.902
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	42.360.099	54.501
304.9		Anlægsaktiver i alt	60.262.598	72.404
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	1. Leje incl. Varme	34.492	17
		2. Beboerindskud	11.000	0
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.177.466	1.670
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso	241.130	185
		6. Andre debitorer	653.620	466
			2.117.708	2.338
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	28.401.698	27.893
309.9		Omsætningsaktiver i alt	30.519.406	30.231
310		Aktiver i alt	90.782.004	102.634

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	19	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	17.900.272	18.245
403		Fælleskonto (B-ordning)	865.978	892
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	6.085.801	5.941
405	20	Tab ved fraflytninger	364.264	367
406.9		Henlæggelser i alt	25.216.314	25.445
407	21	Opsamlet resultat +/-	2.360.465	2.596
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	27.576.779	28.042
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
	1.	Realkredit Danmark	0	50
			0	50
409		Beboerindskud	1.330.637	1.331
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	188.825	189
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.383.037	16.333
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	17.902.499	17.902
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	42.080.325	53.699
			42.080.325	53.699
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	713.136	713
			713.136	713
417		Langfristet gæld i alt	60.695.960	72.315
Kortfristet gæld				
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.744.349	1.705
421	23	Skyldige omkostninger	719.134	529
422		Mellemregning med fraflyttere	1	13
423	24	Deposita og forudbetalt leje m.v.	14.420	0
425		Anden kortfristet gæld		
	25	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	31.361	31
426		Kortfristet gæld i alt	2.509.265	2.278
430		Passiver i alt	90.782.004	102.634

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)	49.812	50	0
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	1.791	2	0
101.3		Administrationsbidrag	567	1	0
103		Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld (er indeholdt i konto 101)	-14.897	-29	0
			<u>37.272</u>	<u>23</u>	<u>0</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	284.301	284	290
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	561.469	561	579
			<u>845.770</u>	<u>846</u>	<u>869</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>883.042</u>	<u>869</u>	<u>869</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	305.935	264	270
		Komprimatorer mv.	115.160	155	160
			<u>421.095</u>	<u>419</u>	<u>430</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.208.150	1.211	1.296
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelse, i alt	99.968	100	101
			<u>1.345.118</u>	<u>1.348</u>	<u>1.435</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.827.662	1.872	2.010
		Trappevask mv.	362.671	348	348
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	94.374	81	93
		Øvrige renholdelsesudgifter	64.317	140	65
			<u>2.349.024</u>	<u>2.441</u>	<u>2.516</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	20.699	625	350
		Bygning, klimaskærm	1.563	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	47.083	0	0
		Bygning, tekniske installationer	36.681	0	0
		Materiel	89.409	0	0
			195.434	625	350
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	369.250	767	279
		Bygning, klimaskærm	196.347	77	183
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	673.253	809	836
		Bygning, fælles indvendig	195.529	395	15
		Bygning, tekniske installationer	2.533.957	1.042	1.128
		Materiel	151.960	78	80
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.120.296	3.168	2.521
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-4.120.296	-3.168	-2.521
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	150.381	158	170
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-191.026	-200	-200
			-40.646	-43	-30
			-40.646	-43	-30
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	51.901	49	54
		Afdelingsbestyrelsen	25.008	31	32
		Beboeraktiviteter	60.439	115	115
		Telefonudgifter	24.878	22	22
		Afdelingsmøder og fester mv.	18.597	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	1.020	8	8
		Andre udgifter	3.639	10	10
			185.482	265	270
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	229,79	229,79	236,68

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,85	0,85	0,49
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,00	28,00
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	19.116.550	19.076	19.953
			19.116.550	19.076	19.953
202	12	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	599.183	446	0
		Kursregulering	2.925.797	0	0
		Renter kollektiv råderet	7.599	0	0
			3.532.580	446	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtæger	23.935	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	7.516	0	0
			31.451	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	14	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	17.902.499	17.902
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	17.902.499	17.902
303.1	15	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	54.501.162	56.175
		Forbedringsarbejder i året	-9.736.325	686
		Samlet anskaffelsessum ultimo	44.764.837	56.861
		Afdrag	-2.404.737	-2.360
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.404.737	-2.360
		Bogført værdi ultimo	42.360.099	54.501
305.1	16	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	34.492	17
			34.492	17
305.3	17	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	429.859	773
		Vand	747.607	897
			1.177.466	1.670
305.4	18	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	241.130	185
			241.130	185
		Heraf til inkasso	16.519	0
401	19	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	18.245.365	14.113
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-4.120.296	-2.374
		Årets henlæggelser (kt. 120)	6.701.000	6.506
		Kursregulering (kt. 401.4)	-2.925.797	0
			17.900.272	18.245
405	20	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	367.404	399
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-93.140	-116
		Årets henlæggelser (kt. 123)	90.000	85
			364.264	367
407	21	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	2.596.295	3.034
		Årets overskud (konto 140)	734.851	794
		Overført til drift (konto 203.6)	-970.681	-1.232
		2. Ultimo saldo	2.360.465	2.596
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.052.394	1.048
		Vand	691.955	657
			1.744.349	1.705

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
421	23	Skyldige omkostninger		
		Skyldige prioritetsydelse	21.204	7
		Feriepengeforpligtelse	51.308	54
		Øvrige skyldige omkostninger	646.623	468
			719.134	529
423	24	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	12.020	0
		Depositum	2.400	0
			14.420	0
425	25	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	31.361	31
			31.361	31