

Arbejdernes Andels Boligforening
Regnskabsåret 2021
Regnskabsperioden 01.01.2021 - 31.12.2021

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	60	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Frederiksbjerg-Bo Max Müllersgade m.v. 8000 Aarhus C		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Arbejdernes Andels Boligforening Langølandsgade 50 8000 Aarhus C		Telefon	89313131	Telefon	89402000
Telefon	89313131	Email	bolig@aabnet.dk	Email	post@aarhus.dk
Email	bolig@aabnet.dk	Hjemmeside	http://www.aabnet.dk		
Hjemmeside	http://www.aabnet.dk				
Lejemål					
		Bruttoetageareal i alt m ²	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		34.750	451	1	451
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		2.129	28	1	28
Boligoplysning i alt		36.879	479		479
Boliger fordelt på antal rum					
	Antal rum				
	1	0	0		
	2	15.352	247		
	3	15.005	174		
	4	4.636	43		
	5	1.886	15		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		162	2	1 pr påbeg. 60 m ²	3
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m ²	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		37.041	481		482
Støtteart					
	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagesdato eksisterende ejendom	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger.	481	36.681	01.09.1997	09.01.1997	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart					
	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m ²			
Boliger i etagebyggeri	477	36.681			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS GRUNDE 802dy	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.:	292325	Tostrengt vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
	3216132360304765459432	Regnvand, nedslivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
		Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie) Nej
		Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
Beboerfaciliteter		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Nej	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m ² bruttoetageareal på balancetidspunktet	736 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	262.927 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2021	
Forhøjelse pr. m ² i kr.	7,13 kr.		Forhøjelse pr. m ² i %	1,00 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 60 - Frederiksbjerg-Bo

Resultatopgørelse for 01.01.2021 - 31.12.2021

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (t.kr.)	Budget 2022 (t.kr.)
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	64.598	65	65
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.942.189	1.966	2.078
107	2	Vandafgift	1.628.592	1.589	1.673
109	3	Renovation	658.095	607	663
110		Forsikringer	388.107	369	403
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	380.124	290	430
	3.	Målerpasning m.v.	57.328	63	84
			<u>437.452</u>	<u>353</u>	<u>514</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.696.392	1.696	1.743
			<u>1.696.392</u>	<u>1.696</u>	<u>1.743</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.750.826	6.580	7.075
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.572.583	3.625	3.794
115	6	Almindelig vedligeholdelse	1.040.306	982	930
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	4.078.059	4.567	4.851
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.078.059	-4.567	-4.851
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	866.584	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-866.584	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	372.530	428	394
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	25.179	25	25
			<u>397.710</u>	<u>453</u>	<u>419</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2021 - 31.12.2021

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (t.kr.)	Budget 2022 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter	244.027	375	371
119.9		Variable udgifter i alt	5.254.626	5.435	5.514
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.481.000	10.481	10.691
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	15.500	16	12
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	1.068.542	1.064	1.065
123		Tab ved fraflytninger	120.000	120	120
124.8		Henlæggelser i alt	11.685.042	11.680	11.887
124.9		Samlede ordinære udgifter	23.755.093	23.760	24.541
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.857.711	1.699	1.754
		2. Renter m.v.	523.503	568	569
		3. Bidrag	63.078	66	59
			<u>2.444.291</u>	<u>2.332</u>	<u>2.383</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	5.976	0	6
			<u>5.976</u>	<u>0</u>	<u>6</u>
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	3.104.532	3.128	3.132
		2. Renter m.v.	1.582.661	1.603	1.534
		3. Administrationsbidrag	137.849	139	137
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-1.221.702	-1.227	-1.183
			<u>3.603.340</u>	<u>3.644</u>	<u>3.620</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	172.121	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-172.121	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	225.467	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-160.506	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-64.961	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	791.498	0	0
			<u>791.498</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	57.613	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	6.902.719	5.976	6.009
139		Udgifter i alt	30.657.811	29.736	30.550
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	170.814	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	30.828.625	29.736	30.550

Resultatopgørelse for 01.01.2021 - 31.12.2021

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (t.kr.)	Budget 2022 (t.kr.)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
13	1.	Almene familieboliger	25.215.408	24.986	25.577
	2.	Almene ungdomsboliger	3.030	3	3
	3.	Almene ældreboliger	1.923.216	1.927	1.945
	4.	Erhverv	151.332	151	154
	5.	Institutioner	19.906	119	0
	6.	Kældre m.v.	58.411	64	64
			<u>27.371.303</u>	<u>27.251</u>	<u>27.743</u>
202	14	Renter	53.432	919	984
203		Andre ordinære indtægter			
	1.	Tilskud fra boligorganisationen	1.797.640	0	0
	2.	Drift af fællesvaskeri	326.960	390	370
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	800	5	5
	6.	Overført fra opsamlet resultat	1.170.767	1.171	1.449
			<u>3.349.600</u>	<u>2.485</u>	<u>2.807</u>
203.9		Ordinære indtægter	30.720.902	29.736	30.550
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	107.723	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	<u>107.723</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
209		Indtægter i alt	30.828.625	29.736	30.550
220		Indtægter og evt. underskud i alt	30.828.625	29.736	30.550

Balance pr. 31.12.2021

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	3.950.000	3.950
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	494.000.000	
		2. Heraf grundværdi	97.539.700	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>3.950.000</u>	<u>3.950</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	29.537.897	30.166
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	54.243.998	57.347
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	25.624	30
304.9		Anlægsaktiver i alt	87.757.519	91.494
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	10.735	38
		2. Beboerindskud	3.025	0
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	543.376	556
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso	1.685.122	1.092
		6. Andre debitorer	92.698	41
		7. Forudbetalte udgifter	282.000	266
			<u>2.616.956</u>	<u>1.993</u>
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>68.168.105</u>	<u>62.140</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	70.785.061	64.133
310		Aktiver i alt	158.542.580	155.627

Balance pr. 31.12.2021

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	54.974.106	48.571
403		Fælleskonto (B-ordning)	1.532.651	1.573
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	8.297.473	8.040
405	24	Tab ved fraflytninger	439.357	480
406.9		Henlæggelser i alt	65.243.587	58.664
407	25	Opsamlet resultat +/-	2.696.194	3.696
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	67.939.781	62.360
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	2.321.225	2.321
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.628.775	1.629
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	3.950.000	3.950
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	63.222.818	66.093
		2. Bygningsreovering m.v.	17.198.838	18.035
			80.421.656	84.129
414		Andre beboerindskud		
		1. Forhøjet indskud ved ombygning	5.232	5
		2. Forhøjet indskud ved gendulejning	1.859.198	1.859
			1.864.430	1.864
417		Langfristet gæld i alt	86.236.086	89.943
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.572.330	1.480
421	27	Skyldige omkostninger	1.481.710	970
422		Mellemregning med fraflyttere	36.848	20
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	1.246.292	829
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	29.534	24
426		Kortfristet gæld i alt	4.366.713	3.324
430		Passiver i alt	158.542.580	155.627

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (t.kr.)	Budget 2022 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	21.533	22	22
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	43.065	43	43
			<u>64.598</u>	<u>65</u>	<u>65</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>64.598</u>	<u>65</u>	<u>65</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.628.592	1.589	1.673
			<u>1.628.592</u>	<u>1.589</u>	<u>1.673</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	658.095	607	663
			<u>658.095</u>	<u>607</u>	<u>663</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.542.508	1.543	1.595
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægsydelser, i alt	116.884	117	110
			<u>1.696.392</u>	<u>1.696</u>	<u>1.743</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.666.935	2.821	2.723
		Trappevask mv.	527.457	551	710
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	151.183	91	190
		Øvrige renholdelsesudgifter	227.008	161	171
			<u>3.572.583</u>	<u>3.625</u>	<u>3.794</u>
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	55.353	0	0
		Bygning, klimaskærm	70.862	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	313.879	982	930
		Bygning, fælles indvendig	2.661	0	0
		Bygning, tekniske installationer	385.953	0	0
		Materiel	211.599	0	0
			<u>1.040.306</u>	<u>982</u>	<u>930</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (t.kr.)	Budget 2022 (t.kr.)
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	59.776	93	893
		Bygning, klimaskærm	485.327	522	258
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	422.612	2.337	1.449
		Bygning, fælles indvendig	9.593	184	284
		Bygning, tekniske installationer	2.974.224	1.349	1.857
		Materiel	126.525	83	111
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.078.059	4.567	4.851
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-4.078.059	-4.567	-4.851
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	372.530	428	394
	115	Reparationer fællesvaskeri	49.309	0	0
	203.2	Indtægter fællesvaskeri	-326.960	-390	-370
			94.879	38	24
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	25.179	25	25
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-800	-5	-5
			24.379	20	20
			119.259	58	44
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	66.656	67	68
		Afdelingsbestyrelsen	22.483	43	43
		Beboeraktiviteter	32.208	70	70
		Telefonudgifter	43.509	55	50
		Afdelingsmøder og fester mv.	59.802	80	80
		Køb og salg af edb-udstyr	1.500	25	25
		Andre udgifter	17.869	35	35
			244.027	375	371
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	282,96	282,96	288,63
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,42	0,42	0,31
	2.	Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,97	28,84	28,87

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (t.kr.)	Budget 2022 (t.kr.)
134	12	Korrektion tidligere år Korrektioner vedr. tidligere år - 1	57.613 57.613	0 0	0 0
201	13	Boligafgifter og leje Almene familieboliger	25.215.408 25.215.408	24.986 24.986	25.577 25.577
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	1.406	0	0
		Renteindt. ombygning selsk. 6/7	43.321	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	0	919	984
		Renter kollektiv råderet	8.705	0	0
			53.432	919	984
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med -1,18% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år Ekstraordinære indtæger Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	77.781 29.942 107.723	0 0 0	0 0 0

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne.

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
301	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	3.950.000	3.950
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.950.000	3.950
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	30.166.075	28.260
		Forbedringsarbejder i året	1.229.533	3.601
		Samlet anskaffelsessum ultimo	31.395.608	31.861
		Afdrag	-1.857.711	-1.695
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.857.711	-1.695
		Bogført værdi ultimo	29.537.897	30.166
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	57.347.437	60.127
		Samlet anskaffelsessum ultimo	57.347.437	60.127
		Indeksregulering i året	1.093	321
		Samlet indeksregulering ultimo	1.093	321
		Afdrag	-3.104.532	-3.101
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-3.104.532	-3.101
		Bogført værdi ultimo	54.243.998	57.347
303.3	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemaal		
		Saldo primo	30.194	0
		Godtgørelse i året	0	33
		Rentetilskrivninger i året	1.406	1
		Afskrivninger	-5.976	-4
		Saldo ultimo konto 303.3	25.624	30
305.1	20	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	10.735	38
			10.735	38
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	543.376	556
			543.376	556
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	1.685.122	1.092
			1.685.122	1.092
		Heraf til inkasso	15.971	28
401	23	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	48.571.165	42.715
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-4.078.059	-4.418
		Årets henlæggelser (kt. 120)	10.481.000	10.275
			54.974.106	48.571

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
405	24	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	479.863	470
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-160.506	-110
		Årets henlæggelser (kt. 123)	120.000	120
			439.357	480
407	25	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	3.696.148	4.010
		Årets overskud (konto 140)	170.814	834
		Overført til drift (konto 203.6)	-1.170.767	-1.147
		2. Ultimo saldo	2.696.194	3.696
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.572.330	1.480
			1.572.330	1.480
421	27	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	97.964	86
		Øvrige skyldige omkostninger	1.383.746	885
			1.481.710	970
423	28	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	0	7
		Depositum	1.246.292	823
			1.246.292	829
425	29	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	29.534	24
			29.534	24