

Arbejdernes Andels Boligforening
Regnskabsåret 2021
Regnskabsperioden 01.01.2021 - 31.12.2021

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	9	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langølandsgade 50 8000 Aarhus C		Viborggården Viborgvej 8000 Aarhus C		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		27.784	383	1	383
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		27.784	383		383
Boliger fordelt på antal rum					
		Antal rum			
		1	193,8	4	
		2	11.429	183	
		3	12.878	161	
		4	3.183	34	
		5	102	1	
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		586	7	1 pr påbeg. 60 m2	10
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		28.370	390		393
Støtteart					
		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagesdato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger.		382	27.716	01.10.1938	01.10.1940
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven		0	0		
Opført/overtaget uden støtte		0	0		
Byggeart					
		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2		
Boliger i etagebyggeri		382	27.716		
Boliger i tæt/lav byggeri		0	0		
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS MARKJORDER 117gk		Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BBR-ejendomsnr.: 534221		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
Beboerfaciliteter		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Beboerhus		Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	Ovne Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler		Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler Nej
		Ja	Vandmåling, individuel	Nej	Solvarmeanlæg Nej
		Ja	Vandmåling, kollektiv	Ja	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Nej	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles		Ja	Varmemåling, kollektiv	Ja	
enkelte boliger		Nej	Elmåling, kollektiv	Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		688 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		253.865 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2021
Forhøjelse pr. m2 i kr.		9,14 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	1,40 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 9 - Viborggården

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	1.868.732	1.865	1.872
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.607.530	1.629	1.732
107	2	Vandafgift	1.107.277	1.146	1.223
109	3	Renovation	521.855	512	529
110		Forsikringer	324.792	309	338
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	411.363	389	397
			<u>411.363</u>	<u>389</u>	<u>397</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.379.794	1.380	1.429
			<u>1.379.794</u>	<u>1.380</u>	<u>1.429</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	311.160	311	311
	2.	G-Indskud	1.652.858	1.649	1.668
			<u>1.964.018</u>	<u>1.961</u>	<u>1.979</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	7.316.627	7.324	7.627
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.760.254	2.861	3.018
115	6	Almindelig vedligeholdelse	519.029	700	650
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.230.220	3.257	4.505
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.230.220	-3.257	-4.505
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	618.549	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-618.549	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	62.632	39	47
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	24.883	45	50
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	68.098	60	60
			<u>155.612</u>	<u>144</u>	<u>157</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	126.727	287	282
119.9		Variable udgifter i alt	3.561.622	3.991	4.107
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.058.000	5.058	5.210
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	722.392	722	722
123		Tab ved fraflytninger	50.000	50	50
124.8		Henlæggelser i alt	5.859.592	5.860	6.032
124.9		Samlede ordinære udgifter	18.606.573	19.040	19.638
Ekstraordinære udgifter					
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.555.348	1.460	1.599
		2. Renter m.v.	459.604	455	389
		3. Bidrag	8.549	9	8
			<u>2.023.501</u>	<u>1.924</u>	<u>1.996</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	56.368	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-56.368	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	396.286	0	0
			<u>396.286</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	55.394	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.475.181	1.924	1.996
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	459.275,42	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	21.541.030	20.964	21.635

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	19.124.781	19.025	19.781
		2. Almene ungdomsboliger	2.590	3	3
		4. Erhverv	444.153	443	444
		6. Kældre m.v.	56.743	53	53
			19.628.266	19.525	20.281
202	14	Renter	7.833	433	458
203		Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	900.040	0	0
		2. Drift af fællesvaskeri	226.420	250	235
		3. Andel af fællesfaciliteters drift	50.269	53	53
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	25.959	33	33
		6. Overført fra opsamlet resultat	671.306	671	576
			1.881.826	1.439	1.354
203.9		Ordinære indtægter	21.510.093	20.964	21.635
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	30.937	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	30.937	0	0
209		Indtægter i alt	21.541.030	20.964	21.635
220		Indtægter og evt. underskud i alt	21.541.030	20.964	21.635

Balance pr. 31.12.2021

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	54.982.488	54.982
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	459.000.000	
		2. Heraf grundværdi	82.911.100	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>54.982.488</u>	<u>54.982</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.261.020	13.439
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>67.243.508</u>	<u>68.421</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	10.408	22
		2. Beboerindskud	2.487	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	628.697	671
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	279.089	437
		6. Andre debitorer	89.386	94
		7. Forudbetalte udgifter	241.489	195
			<u>1.251.556</u>	<u>1.418</u>
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>32.846.340</u>	<u>30.336</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>34.097.896</u>	<u>31.754</u>
310		Aktiver i alt	<u>101.341.404</u>	<u>100.176</u>

Balance pr. 31.12.2021

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	21.559.060	19.731
403		Fælleskonto (B-ordning)	394.663	499
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	7.072.070	6.834
405	22	Tab ved fraflytninger	548.203	555
406.9		Henlæggelser i alt	29.573.996	27.620
407	23	Opsamlet resultat +/-	1.383.711	1.596
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	30.957.707	29.215
Langfristet gæld				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	26.709.611	28.334
		7. Landsbyggefonden	3.291.400	3.291
			<u>30.001.011</u>	<u>31.625</u>
409		Beboerindskud	2.653.688	2.654
411		Afskrivningskonto for ejendommen	22.327.789	20.704
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	54.982.488	54.982
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	11.888.795	12.651
			<u>11.888.795</u>	<u>12.651</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	795.103	795
			<u>795.103</u>	<u>795</u>
417		Langfristet gæld i alt	67.666.386	68.429
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.730.556	1.540
421	25	Skyldige omkostninger	744.131	729
422		Mellemregning med fraflyttere	48.155	70
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	159.520	166
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	34.949	27
426		Kortfristet gæld i alt	2.717.311	2.532
430		Passiver i alt	101.341.404	100.176

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Budget 2021 (t.kr.)	Budget 2022 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	1.624.129	1.604	1.620
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-72.428	-32	-68
101.3		Administrationsbidrag	115.528	116	116
			<u>1.667.229</u>	<u>1.688</u>	<u>1.667</u>
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-32.960	-57	-30
104.2		Rentebidrag	-454	0	0
			<u>-33.415</u>	<u>-57</u>	<u>-30</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	78.308	78	78
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	156.610	157	157
			<u>234.918</u>	<u>235</u>	<u>235</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.868.732</u>	<u>1.865</u>	<u>1.872</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.107.277	1.146	1.223
			<u>1.107.277</u>	<u>1.146</u>	<u>1.223</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	521.855	512	529
			<u>521.855</u>	<u>512</u>	<u>529</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.252.491	1.252	1.301
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelse, i alt	90.303	90	92
			<u>1.379.794</u>	<u>1.380</u>	<u>1.429</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.082.921	2.286	2.354
		Trappevask mv.	428.065	445	445
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	131.929	70	134
		Øvrige renholdelsesudgifter	117.339	60	85
			<u>2.760.254</u>	<u>2.861</u>	<u>3.018</u>
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	29.783	0	0
		Bygning, klimaskærm	1.372	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	159.472	700	650
		Bygning, fælles indvendig	26.488	0	0
		Bygning, tekniske installationer	193.008	0	0
		Materiel	108.904	0	0
			<u>519.029</u>	<u>700</u>	<u>650</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	1.171.310	167	562
		Bygning, klimaskærm	196.700	369	666
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	460.280	1.158	1.213
		Bygning, fælles indvendig	446.531	713	1.067
		Bygning, tekniske installationer	826.021	785	877
		Materiel	129.378	66	120
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.230.220	3.257	4.505
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.230.220	-3.257	-4.505
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	62.632	39	47
	115	Reparationer fællesvaskeri	55.770	0	0
	203.2	Indtægter fællesvaskeri	-226.420	-250	-235
			-108.018	-211	-188
		Andel af fællesfaciliteters drift			
	118.2	Udgifter fællesfaciliteter	24.883	45	50
	203.3	Indtægter fællesfaciliteter	-50.269	-53	-53
			-25.386	-8	-3
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	68.098	60	60
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-25.959	-33	-33
			42.139	28	28
			-91.265	-191	-163
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	53.520	54	54
		Afdelingsbestyrelsen	16.730	43	43
		Beboeraktiviteter	11.807	75	75
		Telefonudgifter	22.080	33	25
		Afdelingsmøder og fester mv.	4.037	70	70
		Køb og salg af edb-udstyr	500	3	3
		Andre udgifter	18.053	10	13
			126.727	287	282
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	178,28	178,28	183,64
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,05	1,05	1,80
	2.	Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	26,00	26,00	26,00

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	55.394 55.394	0 0	0 0
201	13	Boligafgifter og leje Almene familieboliger	19.124.781 19.124.781	19.025 19.025	19.781 19.781
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	0	433	458
		Renter kollektiv råderet	7.833 7.833	0 433	0 458
		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	18.937 12.000 30.937	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	54.982.488	54.982
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	54.982.488	54.982
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	13.438.917	14.088
		Forbedringsarbejder i året	377.452	828
		Samlet anskaffelsessum ultimo	13.816.369	14.915
		Afdrag	-1.555.348	-1.476
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.555.348	-1.476
		Bogført værdi ultimo	12.261.020	13.439
305.1	18	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	10.408	22
			10.408	22
305.3	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	628.697	671
			628.697	671
305.4	20	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	279.089	437
			279.089	437
		Heraf til inkasso	9.945	0
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	19.731.280	17.388
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.230.220	-2.518
		Årets henlæggelser (kt. 120)	5.058.000	4.861
			21.559.060	19.731
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	554.571	650
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-56.368	-131
		Årets henlæggelser (kt. 123)	50.000	35
			548.203	555
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	1.595.742	1.990
		Årets overskud (konto 140)	459.275	280
		Overført til drift (konto 203.6)	-671.306	-674
		2. Ultimo saldo	1.383.711	1.596
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.730.556	1.540
			1.730.556	1.540
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	71.139	71
		Øvrige skyldige omkostninger	672.992	658
			744.131	729

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	0	17
		Depositum	159.520	149
			159.520	166
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	34.949	27
			34.949	27