

Arbejdernes Andels Boligforening
Regnskabsåret 2021
Regnskabsperioden 01.01.2021 - 31.12.2021

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	20	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Niels Ebbesens Gård Vorregårds Alle 8200 Aarhus N		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 m2	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		9.561	129	1	129
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		9.561	129		129
Boliger fordelt på antal rum					
	Antal rum				
	1	922,8	18		
	2	2.452	38		
	3	5.674	67		
	4	512	6		
	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					
		265	4	1 pr påbeg. 60 m2	5
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		9.826	133		134
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.	123	9.085	01.01.1955	01.01.1957	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart					
	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	123	9.085			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS MARKJORDER 79bg					
BBR-ejendomsnr.:	550308	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
		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		Ja	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Nej	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	745 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	270.200 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2021	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	28,26 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,10 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 20 - Niels Ebbesens Gård

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	477.375	477	477
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	445.456	449	449
107	2	Vandafgift	408.653	388	414
109	3	Renovation	221.364	238	222
110		Forsikringer	108.319	103	113
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	140.603	138	147
			<u>140.603</u>	<u>138</u>	<u>147</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	501.642	502	519
			<u>501.642</u>	<u>502</u>	<u>519</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	49.520	50	50
	2.	G-indskud	604.153	603	610
			<u>653.673</u>	<u>652</u>	<u>659</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.479.709	2.471	2.522
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	920.182	863	951
115	6	Almindelig vedligeholdelse	223.951	475	400
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.307.862	13.322	2.014
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.307.862	-13.322	-2.014
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	345.401	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-345.401	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	51.912	0	0
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	33.864	10	10
			<u>85.776</u>	<u>10</u>	<u>10</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	59.866	152	148
119.9		Variable udgifter i alt	1.289.775	1.500	1.509
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.712.000	2.712	2.793
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	17.600	18	13
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	267.713	265	265
124.8		Henlæggelser i alt	3.022.313	3.020	3.096
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.269.172	7.467	7.605
Ekstraordinære udgifter					
		1. Afdrag (kt. 303.1)	339.888	306	343
		2. Renter m.v.	234.521	215	217
			<u>574.409</u>	<u>522</u>	<u>560</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	13.643	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-13.643	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	84.758	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-44.622	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-40.136	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	247.464	0	0
			<u>247.464</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	26.893	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	848.767	522	560
139		Udgifter i alt	8.117.939	7.989	8.165
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	265.348	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.383.287	7.989	8.165

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	7.124.784	7.052	7.451
		4. Erhverv	244.411	244	246
		6. Kældre m.v.	18.030	30	33
			7.387.225	7.326	7.730
202	14	Renter	0	226	118
203		Andre ordinære indtægter			
		1. Tilskud fra boligorganisationen	562.037	0	0
		4. Drift af møde- og selskabslokaler	3.000	10	10
		6. Overført fra opsamlet resultat	427.000	427	307
			992.037	663	435
203.9		Ordinære indtægter	8.379.263	7.989	8.165
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	4.024	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	4.024	0	0
209		Indtægter i alt	8.383.287	7.989	8.165
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.383.287	7.989	8.165

Balance pr. 31.12.2021

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	12.401.511	12.402
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	133.000.000	
		2. Heraf grundværdi	18.122.700	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>12.401.511</u>	<u>12.402</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	7.669.575	7.455
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	7.638	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	20.078.724	19.857
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	19.752	7
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	180.724	183
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	337.322	202
		6. Andre debitorer	21.552	0
		7. Forudbetalte udgifter	70.500	73
			<u>629.851</u>	<u>464</u>
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>19.552.642</u>	<u>20.306</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	20.182.493	20.770
310		Aktiver i alt	40.261.217	40.626

Balance pr. 31.12.2021

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	16.183.351	15.779
403		Fælleskonto (B-ordning)	371.173	437
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.294.463	2.288
405	23	Tab ved fraflytninger	147.535	167
407	24	Opsamlet resultat +/-	728.146	890
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	19.724.668	19.562
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
		1. Realkredit Danmark	4.966.789	5.166
		7. Landsbyggefonden	616.400	616
			5.583.189	5.782
409		Beboerindskud	766.803	767
411		Afskrivningskonto for ejendommen	6.051.519	5.852
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	12.401.511	12.402
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	7.061.543	7.391
			7.061.543	7.391
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	233.966	234
			233.966	234
417		Langfristet gæld i alt	19.697.020	20.026
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	453.538	416
421	26	Skyldige omkostninger	279.455	477
422		Mellemregning med fraflyttere	14.845	45
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	73.592	84
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	18.099	16
426		Kortfristet gæld i alt	839.529	1.038
430		Passiver i alt	40.261.217	40.626

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)	199.278	199	199
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-8.998	-9	-9
101.3		Administrationsbidrag	14.636	15	15
			<u>204.916</u>	<u>205</u>	<u>205</u>
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-13.077	-14	-13
104.2		Rentebidrag	-254	0	0
			<u>-13.331</u>	<u>-14</u>	<u>-13</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	95.263	95	95
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	190.527	191	191
			<u>285.790</u>	<u>286</u>	<u>286</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>477.375</u>	<u>477</u>	<u>477</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	408.653	388	414
			<u>408.653</u>	<u>388</u>	<u>414</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	221.364	238	222
			<u>221.364</u>	<u>238</u>	<u>222</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	427.058	427	444
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægssydelse, i alt	37.584	38	38
			<u>501.642</u>	<u>502</u>	<u>519</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	723.785	683	751
		Trappevask mv.	68.281	90	76
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	38.372	35	34
		Øvrige renholdelsesudgifter	89.743	55	90
			<u>920.182</u>	<u>863</u>	<u>951</u>
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	9.627	475	400
		Bygning, klimaskærm	36.794	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	42.566	0	0
		Bygning, fælles indvendig	5.601	0	0
		Bygning, tekniske installationer	85.834	0	0
		Materiel	43.528	0	0
			<u>223.951</u>	<u>475</u>	<u>400</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	1.705.111	247	26
		Bygning, klimaskærm	20.169	12.358	108
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	102.020	246	432
		Bygning, fælles indvendig	19.000	63	17
		Bygning, tekniske installationer	387.860	378	1.399
		Materiel	73.703	30	31
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.307.862	13.322	2.014
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.307.862	-13.322	-2.014
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	51.912	0	0
	115	Reparationer fællesvaskeri	23.795	0	0
			75.707	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	33.864	10	10
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-3.000	-10	-10
			30.864	0	0
			106.571	0	0
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	18.026	18	18
		Afdelingsbestyrelsen	7.049	31	31
		Beboeraktiviteter	18.304	52	52
		Telefonudgifter	8.336	14	10
		Afdelingsmøder og fester mv.	2.310	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	4.399	2	2
		Andre udgifter	1.442	5	5
			59.866	152	148
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	276,00	276,00	284,25
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,84	1,84	1,33
	2.	Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,76	27,76

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	26.893 26.893	0 0	0 0
201	13	Boligafgifter og leje Almene familieboliger	7.124.784 7.124.784	7.052 7.052	7.451 7.451
202	14	Renter Renteindtægter, mellemregning	0 0	226 226	118 118
		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	1.624 2.400 4.024	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	12.401.511	12.402
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	12.401.511	12.402
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	7.455.061	7.166
		Forbedringsarbejder i året	554.402	591
		Samlet anskaffelsessum ultimo	8.009.463	7.757
		Afdrag	-339.888	-302
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-339.888	-302
		Bogført værdi ultimo	7.669.575	7.455
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Renoveringsarbejder i året	7.638	0
		Samlet anskaffelsessum ultimo	7.638	0
		Bogført værdi ultimo	7.638	0
305.1	19	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	19.752	7
			19.752	7
305.3	20	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	180.724	183
			180.724	183
305.4	21	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	337.322	202
			337.322	202
		Heraf til inkasso	32.858	28
401	22	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	15.779.213	14.002
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.307.862	-918
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.712.000	2.695
			16.183.351	15.779
405	23	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	167.157	170
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-44.622	-18
		Årets henlæggelser (kt. 123)	25.000	15
			147.535	167
407	24	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	889.798	1.356
		Årets overskud (konto 140)	265.348	86
		Overført til drift (konto 203.6)	-427.000	-552
		2. Ultimo saldo	728.146	890

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2021 (kr.)	Regnskab 2020 (t.kr.)
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	455.530	416
		El	-1.088	0
		Vand	-904	0
			453.538	416
421	26	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	23.931	25
		Øvrige skyldige omkostninger	255.524	453
			279.455	477
423	27	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	0	11
		Depositum	73.592	73
			73.592	84
425	28	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	18.099	16
			18.099	16