

# Arbejdernes Andels Boligforening



## Afdeling 21 Årsregnskab for 2006

LBF-nr. 0049	LBF-nr: 02100	Kommunenr.: 101
Arbejdernes Andels-Boligforening Havnegade 29 1058 København K Telefon 33 76 01 00 Telefax 33 76 01 99	Afdeling 21 Christiansmindevej 16, st.th. 2100 København Ø Telefon 39 27 39 55 Telefax 39 27 39 55	Tilsynsførende: Københavns Kommune Plan og Arkitektur Rådhuspladsen 77 1550 København V Telefon 33 66 12 90

	Rum	M <sup>2</sup>	Antal	å lejemåls- enhed	Antal lejemåls- enheder
<b>Boliger</b>					
Familieboliger	1	125,2	3	1	3,0
	2	2.174,9	36	1	36,0
	3	4.760,5	63	1	63,0
	4	1.382,6	12	1	12,0
	5	1.396,8	6	1	6,0
		<b>9.840,0</b>	<b>120</b>		<b>120,0</b>
<b>Boliger i alt</b>		<b>9.840,0</b>	<b>120</b>		<b>120,0</b>
Erhvervslejemål		393,4	3	1 pr. 60 m <sup>2</sup>	7,0
<b>Afdelingen i alt</b>		<b>10.233,4</b>	<b>123</b>		<b>127,0</b>

Matrikelnummer	4989 og 5019 Udenbys Klædebo Kvarter
BBR-ejendomsnr.	667790
Skæringsdato	maj 1923
Tekniske installationer	- Centralvarmeanlæg - Hybridnet - Renholdelsesmateriel - Vaskerianlæg - Ventilationsanlæg - Porttelefoner
Beboerfaciliteter	- Selskabslokale
Opvarmning	Fjernvarme

Ændring i boligafgifter og lejer					
	Primo	Dato	Ændring	Ultimo	Årsbasis
Beboelse	479,99	01.01.2006	1%	484,80 pr. m <sup>2</sup>	47.000
Erhverv	705,60	01.07.2006	Individuel	720,21 pr. m <sup>2</sup>	6.000

## Resultatopgørelse

For perioden 1. januar til 31. december 2006

Konto	Note		Budget		
			i 1.000 kr.		
			2006	2006	2007
<b>UDGIFTER</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105	1	Nettokapitaludgifter	46.850	47	47
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	370.019	376	379
107	2	Vandafgift	343.303	377	354
109	3	Renovation	176.655	189	186
110		Forsikringer	85.554	89	93
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme	149.496	88	135
		3. Fyringskontrol m.v.	40.973	33	41
112	4	Administration:			
		1. Administrationsbidrag	359.717	358	360
		2. Dispositionsfondsbidrag	25.019	26	26
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden:			
		1. A-indskud	108.456	108	108
		2. G-indskud	476.748	485	489
<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>			<b>2.135.941</b>	<b>2.129</b>	<b>2.171</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	5	Renholdelse	403.241	322	300
115	6	Almindelig vedligeholdelse	308.187	300	349
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		1. Afholdte udgifter	624.413	1.354	1.885
		2. Dækket af henlæggelse	-624.413	0	-1.885
117		Istandsættelse ved fraflytning:			
		1. Afholdte udgifter	96.140	163	134
		2. Dækket af henlæggelse	-96.140	0	-134
118	8	Særlige aktiviteter:			
		1. Vaskeri	87.439	95	119
		2. Fællesfaciliteter	6.148	22	23
		3. Selskabslokaler	140	5	5
119	9	Diverse udgifter	38.764	154	135
<b>Variable udgifter i alt</b>			<b>843.919</b>	<b>898</b>	<b>931</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	16	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 401)	981.000	981	1.010
121	17	Istandsættelse ved fraflytning m.v., A-ordning, der udgør kr. 16,57 pr. m2.	163.000	163	134
123	18	Tab ved lejeledighed og fraflytninger (konto 405)	64.000	55	32
<b>Henlæggelser i alt</b>			<b>1.208.000</b>	<b>1.199</b>	<b>1.176</b>
<b>Ordinære udgifter i alt</b>			<b>4.234.710</b>	<b>4.273</b>	<b>4.325</b>

## Resultatopgørelse

For perioden 1. januar til 31. december 2006

Konto	Note		2006	Budget i 1.000 kr.	
				2006	2007
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125	Ydelse på lån til forbedringsarbejder				
	1. Afdrag	253.566		295	415
	2. Renter	<u>602.209</u>	855.775	703	552
130	Tab ved fraflytninger:				
	1. Konstaterede tab	76.319		55	32
	2. Dækket af henlæggelse	<u>-76.319</u>	0	-55	-32
	<u>Andre renter</u>				
131	Renter:				
	Forskellige renter	<u>593</u>	593	0	0
<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>			<b>856.368</b>	<b>998</b>	<b>967</b>
<b>UDGIFTER I ALT</b>			<b>5.091.078</b>	<b>5.271</b>	<b>5.292</b>
140	Årets overskud, der anvendes til: Planlagt vedligeholdelse		129.335		
			<b>5.220.413</b>	<b>5.271</b>	<b>5.292</b>

## Resultatopgørelse

For perioden 1. januar til 31. december 2006

Konto	Note	2006	Budget	
			i 1.000 kr.	
		2006	2006	2007
<b>INDTÆGTER</b>				
<b>Ordinære indtægter</b>				
201	<b>Boligafgifter og lejer</b>			
	10 Familieboliger	4.770.396	4.770	4.770
	40 Erhverv	280.458	278	278
	60 Kældre m.v.	7.653	6	6
		<u>5.058.507</u>	<u>5.054</u>	<u>5.054</u>
202	10 <b>Renter</b>			
	Renter	38.540	59	80
203	<b>Andre ordinære indtægter:</b>			
	10 Tilskud fra foreningen	23.846	44	44
	8 20 Vaskeri	88.040	101	101
	8 40 Selskabslokale	10.185	13	13
	<b>Ordinære indtægter i alt</b>	<u>5.219.119</u>	<u>5.271</u>	<u>5.292</u>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>				
206	11 Korrektioner tidligere år	1.294	0	0
	<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<u>1.294</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<u>5.220.413</u>	<u>5.271</u>	<u>5.292</u>

## Balance

Pr. 31. december 2006

i 1.000 kr.

Konto	Note	2006	2005
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
301	12 Ejendommens anskaffelsessum Kontantværdi pr. 1.10.2005 kr. 59.000.000 heraf grundværdi kr. 13.324.700 Anskaffelsessum inkl. indeksregulering	1.515.047	1.515
		<hr/>	<hr/>
		1.515.047	1.515
303.1	13 Forbedringsarbejder m.v.	13.753.821	14.007
		<hr/>	<hr/>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>15.268.868</b>	<b>15.522</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
305	Tilgodehavender		
	14 1. Boligafgifter og lejer	24.096	15
	20 3. Uafsluttet varmeregnskab	777.492	671
	15 4. Fraflytninger	262.386	221
	heraf til inkasso kr. 126.826		
	20 5. Antenneregnskab (underskud)	14.617	15
	6. Andre debitorer	500	1
	7. Forudbetalte udgifter m.m.	14.959	88
		<hr/>	<hr/>
		1.094.050	88
	<u>Andre omsætningsaktiver:</u>		
307	Likvide beholdninger		
	1. Kassebeholdning	6.248	3
	2. Bankindestående	95.957	0
	3. Tilgodehavende hos foreningen	2.979.615	2.661
		<hr/>	<hr/>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.175.871</b>	<b>3.675</b>
		<hr/>	<hr/>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>19.444.739</b>	<b>19.198</b>
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Balance

Pr. 31. december 2006

i 1.000 kr.

Konto	Note	2006	2005	
<b>PASSIVER</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	16	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.262.229	2.776
402	17	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	346.183	279
405	18	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	143.516	156
		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>3.751.928</b>	<b>3.211</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<u>Finansiering af anskaffelsessum</u>				
409		Boligandele og indskud	92.100	92
412		Byggefondsindestående	1.422.947	1.423
		Finansiering af anskaffelsessum i alt	1.515.047	1.515
413		Andre lån:		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	12.125.274	12.379
414		Andre beboerindskud		
		Fraflytningsdepot	523.026	515
		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>14.163.348</b>	<b>14.409</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	20	Uafsluttet varmeregnskab	811.070	810
421	19	Skyldige omkostninger	683.693	725
422		Mellemregning med fraflyttere	2.107	2
423		Forudbetalte boligafgifter og lejer	32.595	22
424		Kortfristet bankgæld	0	19
		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>1.529.464</b>	<b>1.578</b>
		<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>19.444.739</b>	<b>19.198</b>

**Eventualforpligtelse**

Forpligtelse til eventuelt at yde godtgørelse vedrørende boligtagers forbedringer udgør kr. 41823. Beløbet er ikke afsat i årsregnskabet.

## Noter til årsregnskab for 2006

Konto	Note	Specifikation	2006	Budget	
				i 1.000 kr.	
			2006	2006	2007
101/105	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>			
105.1		Ydelser vedr. afviklede prioriteter, dispositionsfonden	23.425	24	24
105.2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter, Landsbyggefonden	23.425	23	23
		<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b>46.850</b>	<b>47</b>	<b>47</b>
107	2	<b>Vandafgift</b>			
		Vandafgift	340.215	374	351
		Målerafgift	3.089	3	3
		<b>Vandafgift i alt</b>	<b>343.303</b>	<b>377</b>	<b>354</b>
109	3	<b>Renovation</b>			
		Dagrenovation	157.186	166	161
		Forbrændingsafgift	18.053	17	19
		Anden renovation	1.416	6	6
		<b>Renovation i alt</b>	<b>176.655</b>	<b>189</b>	<b>186</b>
112	4	<b>Bidrag til boligorganisationen</b>			
		Administrationsbidrag:			
		Grundbidrag, 127 á kr. 2.537	322.199	322	322
		Tillægsydelse:			
		Varmeregnskab, 123 á kr. 105	12.915	13	13
		Gebyrer, boligafgiftsopkrævning, 127 á kr. 69	8.763	7	9
		Kortvaskerier, 120 á kr. 132	15.840	16	16
		Administrationsbidrag i alt	359.717	358	360
		Dispositionsfondsbidrag, 127 á kr. 197	25.019	26	26
		<b>Bidrag til boligorganisationen i alt</b>	<b>384.736</b>	<b>384</b>	<b>386</b>
114	5	<b>Renholdelse</b>			
		Ejendomsfunktionærer:			
		Løn/ejendomsfunktionærer	145.606	211	150
		Telefon m.v.	1.078	1	1
		Ejendomsfunktionærer i alt	146.685	212	151
		Trappevask, rengøringsartikler	256.557	110	149
		<b>Renholdelse i alt</b>	<b>403.241</b>	<b>322</b>	<b>300</b>

## Noter til årsregnskab for 2006

Konto	Note	Specifikation	2006	Budget	
				i 1.000 kr.	
			2006	2006	2007
115	6	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>			
		39 Kompletterende bygningsdele	32.123		
		49 Overfladebeklædninger	18.977		
		59 Øvrige VVS-anlæg	50.173		
		69 Øvrige el-anlæg	25.408		
		79 Andet inventar og udstyr	33.007		
		89 Øvrige dele og anlæg	12.000		
		98 Istandsættelse ved fraflytning	136.499		
		<b>Almindelig vedligeholdelse i alt</b>	<b>308.187</b>	<b>300</b>	<b>349</b>
116	7	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		29 Primære bygningsdele	73.458	485	1.101
		39 Kompletterende bygningsdele	0	0	40
		49 Overfladebeklædninger	1.973	33	346
		59 Øvrige VVS-anlæg	344.083	430	100
		69 Øvrige el-anlæg	79.990	161	111
		79 Andet inventar og udstyr	6.709	65	10
		89 Øvrige dele og anlæg	107.507	180	177
		93 Diverse	10.695	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt	624.413	1.354	1.885
		- dækket af tidligere henlæggelser	-624.413	-1.354	-1.885
		<b>Planlagt og periodisk vedligehold i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
118/203	8	<b>Særlige aktiviteter</b>			
118		<u>Fællesvaskeri</u>			
		Energiforbrug	50.939	45	68
		Reparation og vedligeholdelse	30.910	39	40
		Diverse	5.590	11	11
		Udgifter fællesvaskeri i alt	87.439	95	119
203		Indtægter fællesvaskeri	-88.040	-101	-101
		Fællesvaskeri i alt	-601	-6	18
118.2		<u>Fællesfaciliteter</u>			
		Beboerservice	6.148	22	23
		Udgifter fællesfaciliteter i alt	6.148	22	23
118.3		<u>Selskabslokaler</u>			
		Rengøring	0	5	5
		Inventar	140	0	0
		Udgifter selskabslokaler i alt	140	5	5
203.3		Indtægter, selskabslokaler	-2.000	-13	-13
203.3		Øvrige indtægter, selskabslokaler m.m	-8.185	0	0
		Selskabslokaler i alt	-10.045	-8	-8



## Noter til årsregnskab for 2006

Konto	Note	Specifikation	2006	Budget	
				i 1.000 kr.	
			2006	2006	2007
119	9	<b>Diverse udgifter</b>			
		BL og Beboerbladet	10.530	10	10
		Afdelingsbestyrelsesudgifter	5.158	21	21
		Kurser, møder m.v., ejendomsfunktionærer	943	3	3
		Medlemsmøder	1.702	2	2
		Sammenkomster og fester	2.703	9	9
		Blomster og gaver	1.091	4	4
		Advokatomkostninger m.v.	15.917	0	0
		Forskellige udgifter	721	4	4
		Uforudsete udgiftsstigninger	0	101	82
		<b>Diverse udgifter i alt</b>	<b>38.764</b>	<b>154</b>	<b>135</b>
202	10	<b>Renteindtægter</b>			
		Ordinær rentetilskrivning, mellemregningskonto, 0,78 %	21.797		
		Tillægsrente, mellemregningskonto, 0,50 %	13.573		
		Udestående fordringer, fraflyttere	3.170		
		<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>38.540</b>	<b>59</b>	<b>80</b>
206	11	<b>Korrektioner, tidligere år</b>			
		For meget betalt ingeniørhonorar, 2005	1.294		
		<b>Korrektioner i alt</b>	<b>1.294</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter til årsregnskab for 2006

Konto	Note	Specifikation	i 1.000 kr.	
			2006	2005
301	12	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>		
		Primosaldo	1.515.047	1.515
			<u>1.515.047</u>	<u>1.515</u>
303.1	13	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>		
		<u>Vinduesudskiftning og Altaner</u>		
		Afholdte udgifter, primo	14.710.996	13.692
		Kurstab og omkostninger	0	1.019
			<u>14.710.996</u>	<u>14.711</u>
		Afdrag og Afskrivning primo	703.609	490
		Afdrag indeværende år	253.566	214
		Afdrag og Afskrivning ultimo	<u>957.175</u>	<u>704</u>
		Saldo ultimo	<u>13.753.821</u>	<u>14.007</u>
		Forbedringsarbejder m.v. i alt	<u>13.753.821</u>	<u>14.007</u>
		Underfinansieringen skal dækkes af et realkreditlån. Ansøgningen om dette ligger hos kommunen. Der afventes svar på denne ansøgning.		
305.1	14	<b>Boligafgifter og lejer</b>		
		Andelshavere og lejere	24.096	15
		Kommuner	0	0
		<b>Boligafgifter og lejer i alt</b>	<u>24.096</u>	<u>15</u>
305.4	15	<b>Fraflytninger</b>		
		Andelshavere og lejere, heraf kr. 126.826	262.386	221
		Kommuner	0	0
		<b>Fraflytninger i alt</b>	<u>262.386</u>	<u>221</u>

## Noter til årsregnskab for 2006

Konto	Note	Specifikation	i 1.000 kr.	
			2006	2005
401	16	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>		
		Saldo primo	2.776.307	2.415
		- Årets forbrug	-624.413	-861
		+ Årets henlæggelse	981.000	952
		+ Årets henlæggelse, Ekstraordinære henlæggelser	129.335	270
		Saldo ultimo	<u>3.262.229</u>	<u>2.776</u>
402	17	<b>Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning</b>		
		Saldo primo	279.323	77
		+ budgetteret henlæggelse	163.000	168
		- årets forbrug	-96.140	-65
		+ ekstraordinær henlæggelse	0	100
		Saldo ultimo	<u>346.183</u>	<u>279</u>
405	18	<b>Tab ved lejeledighed og fraflytning</b>		
		Saldo primo	155.835	83
		+ årets henlæggelse	64.000	101
		- årets forbrug	-76.319	-28
		Saldo ultimo	<u>143.516</u>	<u>156</u>
421	19	<b>Skyldige omkostninger</b>		
		Kreditorer	516.656	564
		Beboere	30.982	28
		Løn	1.252	3
		Skyldige feriepenge	12.905	9
		Afsætningskonto, vinduesudskiftn., 2004	121.898	122
		<b>Skyldige omkostninger i alt</b>	<u>683.693</u>	<u>725</u>
425	20	<b>Forbrugsregnskaber</b>		
		<u>Uafsluttet varmeregnskab, varmeskæring pr. 01. januar</u>		
		Opkrævet a conto (konto 419)	811.070	810
		Forbrug (konto 305)	-777.492	-671
			<u>33.577</u>	<u>139</u>
		<b>Antenneregnskab</b>		
		<u>Udgifter:</u>		
		Løbende udgifter	218.628	
		Administration	7.484	
		Copy-Dan	30.822	
		Udgifter i alt	<u>256.934</u>	
		<u>Indtægter:</u>		
		Antennebidrag m.v.	-257.760	
		Årets resultat ( overskud )	-827	12
		Sidste års nettoresultat overført ( underskud )	15.443	3
		Nettoresultat overføres til næste år ( underskud )	<u>14.617</u>	<u>15</u>

## Administrationspåtegning

København, den 21. marts 2007  
Arbejdernes Andels Boligforening

Christian Høgsbro  
konstitueret direktør

Bjarne Rom  
økonomichef

### Den uafhængige revisors påtegning

#### Til boligorganisationens øverste myndighed

Vi har revideret årsregnskabet for boligorganisationen Arbejdernes Andels Boligforening, afdeling 21 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006, omfattende generelle oplysninger, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med Instruks om revision af almene boligorganisationers regnskaber og danske revisionsstandarder. Disse standarder og instruksen kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for boligorganisationens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af boligorganisationens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af afdelingens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af afdelingens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med krav til regnskabsafklæggelsen i henhold til bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v.

København, den 21. marts 2007

**Revisionsinstituttet**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ove Sahlertz  
statsautoriseret revisor

## Medlemsmødepåtegning

København, den 17. april 2007  
Afdelingsbestyrelsen

Jais Elvekjær

Freddy Andersen

Helle Elslund

Kasper Johnsen

Brian Bonfils