

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	31	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817	Postgården Rosenvangssalle 8270 Højbjerg		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Arbejdernes Andels Boligforening		Telefon	89313131	Telefon	89402000
Langelandsgade 50		Email	bolig@aabnet.dk	Email	post@aarhus.dk
8000 Aarhus C		Hjemmeside	http://www.aabnet.dk		
Telefon	89313131				
Email	bolig@aabnet.dk				
Hjemmeside	http://www.aabnet.dk				
Lejemål		Bruttoetageareal i alt m2	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		2.418	28	1	28
Almene ungdomsboliger		1.191	33	1	33
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		3.609	61		61
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1065,6	31		
	2	615	10		
	3	1.500	16		
	4	428	4		
	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		149	1	1 pr påbeg. 60 m2	3
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	29	1/5	6
Lejemålsoplysninger i alt		3.758	91		70
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.	61	3.608	12.01.1968	01.07.1969	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	61	3.608			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
<b>Matr.nr. og tekst:</b>	HOLME BY, HOLME 6v	<b>Tekniske installationer m.v.</b>	<b>Varmeforsyning</b>		
<b>BBR-øjendomsnr.:</b>	386273	Tostrengt vandsystem	Nej Fjernvarme		Ja
<b>Beboerfaciliter</b>		Regnvand, nedsivningsanlæg	Nej Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)		Nej
Beboerhus	Nej	Regnvand, genanvendelse	Nej Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)		Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Spildevand, rodzoneanlæg	Nej (naturgas)		Nej
<b>Vaskeri</b>		Spildevand, bioværk	Nej		Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja		Nej
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja		Nej
		Vandmåling, individuel	Ja		Nej
		Vandmåling, kollektiv	Ja		Nej
		Varmemåling, individuel	Ja		Nej
		Varmemåling, kollektiv	Nej		Nej
		Elmåling, individuel	Ja		Nej
		Elmåling, kollektiv	Nej		Nej
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet	863 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis	56.015 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	1,90 %	
Forhøjelse pr. m2 i kr.	15,52 kr.				

# Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 31 - Postgården

## Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
<b>UDGIFTER</b>					
<b>Ordinære udgifter</b>					
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>	<b>683.213</b>	<b>681</b>	<b>681</b>
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>					
106		Ejendomsskatter	168.525	174	175
107	2	Vandafgift	58.893	110	114
109	3	Renovation	50.146	48	58
110		Forsikringer	48.286	44	51
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	71.439	74	77
	3.	Målerpasning m.v.	10.441	11	10
			<u>81.880</u>	<u>84</u>	<u>87</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	288.116	288	301
			<u>288.116</u>	<u>288</u>	<u>301</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	2.	G-indskud	80.855	79	83
			<u>80.855</u>	<u>79</u>	<u>83</u>
113.9		<b>Offentlige og andre faste udgifter i alt</b>	<b>776.701</b>	<b>828</b>	<b>869</b>
<b>Variable udgifter</b>					
114	5	Renholdelse	379.421	431	493
115	6	Almindelig vedligeholdelse	58.036	170	170
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	302.847	592	942
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-302.847	-592	-942
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	28.610	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-28.610	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	38.912	27	45
			<u>38.912</u>	<u>27</u>	<u>45</u>

## Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter	13.927	54	51
<b>119.9</b>		<b>Variable udgifter i alt</b>	<b>490.295</b>	<b>682</b>	<b>758</b>
<b>Henlæggelser</b>					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	847.000	847	872
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	29.900	30	17
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	101.041	101	101
123		Tab ved fraflytninger	10.000	10	8
<b>124.8</b>		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>987.941</b>	<b>988</b>	<b>998</b>
<b>124.9</b>		<b>Samlede ordinære udgifter</b>	<b>2.938.150</b>	<b>3.179</b>	<b>3.306</b>
<b>Ekstraordinære udgifter</b>					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	190.983	191	197
		2. Renter m.v.	100.361	101	94
		3. Bidrag	8.776	9	8
			<u>300.120</u>	<u>300</u>	<u>300</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	520.330	0	0
			<u>520.330</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	3.929	0	0
<b>137</b>		<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<b>824.379</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>139</b>		<b>Udgifter i alt</b>	<b>3.762.528</b>	<b>3.479</b>	<b>3.606</b>
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	270.050	0	0
<b>150</b>		<b>Udgifter og evt. overskud i alt</b>	<b>4.032.578</b>	<b>3.479</b>	<b>3.606</b>

## Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
<b>INDTÆGTER</b>					
<b>Ordinære indtægter</b>					
201		Boligafgifter og leje			
13	1.	Almene familieboliger	2.033.256	2.033	2.113
	2.	Almene ungdomsboliger	1.079.976	1.080	1.120
	4.	Erhverv	63.214	62	65
	6.	Kældre m.v.	3.600	4	4
	7.	Garager/Carporte	108.141	113	120
			3.288.187	3.292	3.421
202	14	Renter	626.890	67	0
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	43.666	48	48
	6.	Overført fra opsamlet resultat	71.924	72	137
			742.480	187	185
<b>203.9</b>		<b>Ordinære indtægter</b>	<b>4.030.666</b>	<b>3.479</b>	<b>3.606</b>
<b>Ekstraordinære indtægter</b>					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	1.912	0	0
<b>208</b>		<b>Ekstraordinære indtægter i alt</b>	<b>1.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>209</b>		<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.032.578</b>	<b>3.479</b>	<b>3.606</b>
<b>220</b>		<b>Indtægter og evt. underskud i alt</b>	<b>4.032.578</b>	<b>3.479</b>	<b>3.606</b>

## Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
<b>Aktiver</b>				
<b>Anlægsaktiver</b>				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	21.168.114	21.168
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	39.000.000	
		2. Heraf grundværdi	10.461.600	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	21.168.114	21.168
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.154.593	3.346
<b>304.9</b>		<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.322.707</b>	<b>24.514</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	0	2
		2. Beboerindskud	2.835	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	184.254	184
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	1.128	82
		6. Andre debitorer	0	10
			188.217	278
307		Likvide beholdninger		
		3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.302.007	4.937
<b>309.9</b>		<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.490.224</b>	<b>5.214</b>
<b>310</b>		<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.812.931</b>	<b>29.728</b>

## Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
<b>Passiver</b>				
<b>Henlæggelser (afdelingens opsparing)</b>				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.997.842	2.974
403		Fælleskonto (B-ordning)	95.755	73
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.138.743	1.059
405	22	Tab ved fraflytninger	176.631	167
406.9		<b>Henlæggelser i alt</b>	<b>4.408.972</b>	<b>4.273</b>
407	23	Opsamlet resultat +/-	597.484	399
<b>407.9</b>		<b>Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-</b>	<b>5.006.455</b>	<b>4.672</b>
<b>Langfristet gæld</b>				
<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	542.746	658
		2. Nykredit	5.256.252	5.793
		7. Landsbyggefonden	1.019.340	1.019
			<b>6.818.338</b>	<b>7.470</b>
409		Beboerindskud	471.131	471
411		Afskrivningskonto for ejendommen	13.878.645	13.227
<b>412.9</b>		<b>Finansiering af anskaffelsessum</b>	<b>21.168.114</b>	<b>21.168</b>
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	3.154.593	3.346
			<b>3.154.593</b>	<b>3.346</b>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	35.774	36
			<b>35.774</b>	<b>36</b>
<b>417</b>		<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b>24.358.481</b>	<b>24.549</b>
<b>Kortfristet gæld</b>				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	221.041	214
421	25	Skyldige omkostninger	144.087	189
422		Mellemregning med fraflyttere	6.122	15
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	34.290	30
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	42.455	59
<b>426</b>		<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>447.995</b>	<b>506</b>
<b>430</b>		<b>Passiver i alt</b>	<b>29.812.931</b>	<b>29.728</b>

## Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
105.9	1	<b>Nettokapitaludgifter</b>			
		<b>Prioritering ved nominallån/indekslån:</b>			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	651.555	652	652
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-4.915	-5	-6
101.3		Administrationsbidrag	37.903	38	38
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	88.990	86	86
			<u>773.533</u>	<u>770</u>	<u>770</u>
		<b>Prioritering ved indekslån</b>			
104.4		Ungdomsboligbidrag	-210.320	-209	-209
			<u>-210.320</u>	<u>-209</u>	<u>-209</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	40.000	40	40
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	80.000	80	80
			<u>120.000</u>	<u>120</u>	<u>120</u>
		<b>Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)</b>			
<b>105.9</b>		<b>Nettokapitaludgifter i alt</b>	<b><u>683.213</u></b>	<b><u>681</u></b>	<b><u>681</u></b>
107	2	<b>Vandafgift</b>			
		Vandafgift	58.893	110	114
			<u>58.893</u>	<u>110</u>	<u>114</u>
109	3	<b>Renovation</b>			
		Renovation	45.040	39	49
		Komprimatorer mv.	5.106	10	9
			<u>50.146</u>	<u>48</u>	<u>58</u>
112.1	4	<b>Administrationsbidrag</b>			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	231.700	232	249
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægsydelser, i alt	19.416	19	15
			<u>288.116</u>	<u>288</u>	<u>301</u>
114	5	<b>Renholdelse</b>			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	271.051	315	366
		Trappevask mv.	81.624	80	85
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	10.432	16	17
		Øvrige renholdelsesudgifter	16.315	20	25
			<u>379.421</u>	<u>431</u>	<u>493</u>

## Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
115	6	<b>Almindelig vedligeholdelse</b>			
		Terræn	7.694	0	0
		Bygning, klimaskærm	791	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.228	170	170
		Bygning, tekniske installationer	23.541	0	0
		Materiel	18.782	0	0
			<b>58.036</b>	<b>170</b>	<b>170</b>
116	7	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Terræn	7.163	28	22
		Bygning, klimaskærm	37.497	235	233
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	99.305	197	234
		Bygning, fælles indvendig	1.307	5	10
		Bygning, tekniske installationer	126.073	91	415
		Materiel	31.503	36	28
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	<b>302.847</b>	<b>592</b>	<b>942</b>
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-302.847	-592	-942
			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
118	8	<b>Særlige aktiviteter</b>			
		<b>Drift af fællesvaskeri</b>			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	38.912	27	45
		115 Reparationer fællesvaskeri	6.459	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-43.666	-48	-48
			<b>1.705</b>	<b>-21</b>	<b>-3</b>
			<b>1.705</b>	<b>-21</b>	<b>-3</b>
119	9	<b>Diverse udgifter</b>			
		Kontingent til BL	9.124	9	9
		Afdelingsbestyrelsen	0	19	19
		Beboeraktiviteter	483	2	2
		Telefonudgifter	3.293	10	5
		Afdelingsmøder og fester mv.	626	4	4
		Køb og salg af edb-udstyr	0	1	1
		Andre udgifter	402	10	10
			<b>13.927</b>	<b>54</b>	<b>51</b>

## Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
120	10	<b>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser</b>			
		Henlæggelser pr. m2	225,41	225,41	232,06
122	11	<b>Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning</b>			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m <sup>2</sup>	8,29	8,29	4,79
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m <sup>2</sup>	28,00	27,99	27,99
134	12	<b>Korrektion tidligere år</b>			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	3.929	0	0
			<b>3.929</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
201	13	<b>Boligafgifter og leje</b>			
		Almene familieboliger	2.033.256	2.033	2.113
			<b>2.033.256</b>	<b>2.033</b>	<b>2.113</b>
202	14	<b>Renter</b>			
		Renteindtægter, mellemregning	106.560	67	0
		Kursregulering	520.330	0	0
			<b>626.890</b>	<b>67</b>	<b>0</b>
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	15	<b>Korrektion tidligere år</b>			
		Ekstraordinære indtæger	1.066	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	846	0	0
			<b>1.912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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	16	<b>Ejendommens anskaffelsessum</b>		
		Anskaffelsessum primo	21.168.114	21.168
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	<b>21.168.114</b>	<b>21.168</b>
303.1	17	<b>Forbedringsarbejder m.v.</b>		
		Saldo primo	3.345.576	3.525
		Forbedringsarbejder i året	0	5
		Samlet anskaffelsessum ultimo	3.345.576	3.530
		Afdrag	-190.983	-184
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-190.983	-184
		Bogført værdi ultimo	<b>3.154.593</b>	<b>3.346</b>
305.1	18	<b>Tilgodehavende leje incl. Varme</b>		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	2
			<b>0</b>	<b>2</b>
305.3	19	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
		Varme	70.276	73
		Vand	113.978	111
			<b>184.254</b>	<b>184</b>
305.4	20	<b>Fraflytninger</b>		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	1.128	82
			<b>1.128</b>	<b>82</b>
		Heraf til inkasso	0	0
401	21	<b>Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse</b>		
		Saldo primo	2.974.020	2.875
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-302.847	-626
		Årets henlæggelser (kt. 120)	847.000	725
		Kursregulering (kt. 401.4)	-520.330	0
			<b>2.997.842</b>	<b>2.974</b>
405	22	<b>Tab ved fraflytninger</b>		
		Saldo primo	166.631	160
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	0	-4
		Årets henlæggelser (kt. 123)	10.000	10
			<b>176.631</b>	<b>167</b>
407	23	<b>Resultatkonto</b>		
		1. Saldo primo	399.357	224
		Årets overskud (konto 140)	270.050	201
		Overført til drift (konto 203.6)	-71.924	-25
		2. Ultimo saldo	<b>597.484</b>	<b>399</b>
419	24	<b>Uafsluttede forbrugsregnskaber</b>		
		Varme	175.232	171
		Vand	45.810	43
			<b>221.041</b>	<b>214</b>

## Noter til balancen

<b>Konto</b>	<b>Note</b>	<b>Specifikation</b>	<b>Regnskab 2022 (kr.)</b>	<b>Regnskab 2021 (t.kr.)</b>
421	25	<b>Skyldige omkostninger</b>		
		Skyldige prioritetsydelse	8.803	9
		Feriepengeforpligtelse	7.744	5
		Øvrige skyldige omkostninger	127.540	175
			<b>144.087</b>	<b>189</b>
423	26	<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
		Forudbetalt leje	3.531	0
		Depositum	30.759	30
			<b>34.290</b>	<b>30</b>
425	27	<b>Afsluttede forbrugsregnskaber</b>		
		Varme, vand og el	42.455	59
			<b>42.455</b>	<b>59</b>