

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025			Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune		
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	58	Kommunenr. 751		
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817					
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Roukær Roukær Alle 1, 2-80 8270 Højbjerg		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		7.674	96	1	96	
Almene ungdomsboliger		387	12	1	12	
Almene ældreboliger		0	0	1	0	
Boligoplysning i alt		8.061	108		108	
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum					
	1	243	9			
	2	3.560	51			
	3	3.818	44			
	4	440	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		0	0			
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0	
Garager/Carporte		0	0	1/5	0	
Lejemålsoplysninger i alt		8.061	108		108	
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.	108	8.061	23.03.1999	01.10.2000		
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0				
Opført/overtaget uden støtte	0	0				
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2				
Boliger i etagebyggeri	108	8.061				
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0				
Matr.nr. og tekst:	HOLME BY, HOLME 27d HOLME BY, HOLME 27g	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning		
BFE nummer	8364577	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme	Ja
		Regnvand, nedslivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg	
	883684	Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie)	Nej
Beboerfaciliteter		Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg	
		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
		Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv		Nej	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. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.153 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		287.060 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		35,61 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,20 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 58 - Roukær

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	4.137.033	4.045	4.231
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	540.170	561	613
107	2	Vandafgift	2.435	3	4
109	3	Renovation	271.154	350	252
110		Forsikringer	120.247	130	128
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	34.211	32	29
	3.	Målerpasning m.v.	20.492	19	20
			54.703	51	49
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	506.180	506	523
			506.180	506	523
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.494.891	1.601	1.569
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.084.417	1.081	1.219
115	6	Almindelig vedligeholdelse	130.409	150	135
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.504.197	1.735	2.081
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.504.197	-1.735	-2.081
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	133.222	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-133.222	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	105.376	90	103
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	36.329	40	36
			141.705	130	138

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter	87.228	91	101
119.9		Variable udgifter i alt	1.443.759	1.452	1.594
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.408.000	2.408	2.438
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	2.400	2	2
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	241.842	242	242
123		Tab ved fraflytninger	10.000	10	10
124.8		Henlæggelser i alt	2.662.242	2.662	2.691
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.737.924	9.760	10.085
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	133.245	133	139
		2. Renter m.v.	33.967	34	28
			<u>167.212</u>	<u>167</u>	<u>167</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	9.996	0	0
			<u>9.996</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-1.675	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	1.675	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	15.226	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-15.226	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	91.662	0	0
			<u>91.662</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	12	Korrektion tidligere år	2.313	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	271.184	167	167
139		Udgifter i alt	10.009.108	9.928	10.252
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	143.266	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	10.152.374	9.928	10.252

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
13	1.	Almene familieboliger	8.885.429	8.896	9.206
	2.	Almene ungdomsboliger	407.700	395	408
			<u>9.293.129</u>	<u>9.291</u>	<u>9.614</u>
202	14	Renter	379.511	182	242
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	50.358	54	57
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	15.340	11	13
	6.	Overført fra opsamlet resultat	389.760	390	327
			<u>834.969</u>	<u>637</u>	<u>638</u>
203.9		Ordinære indtægter	10.128.098	9.928	10.252
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	24.277	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	24.277	0	0
209		Indtægter i alt	10.152.374	9.928	10.252
220		Indtægter og evt. underskud i alt	10.152.374	9.928	10.252

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

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	88.131.081	88.131
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	94.500.000	
		2. Gundværdi	68.243.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	88.131.081	88.131
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	403.840	494
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	80.718	87
304.9		Anlægsaktiver i alt	88.615.640	88.712
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	198.865	195
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso 0	110.725	17
		6. Andre debitorer	15.963	73
			325.554	284
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.965.784	11.088
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.291.338	11.372
310		Aktiver i alt	99.906.978	100.084

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.426.199	6.431
403		Fælleskonto (B-ordning)	123.456	124
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.263.846	2.152
405	23	Tab ved fraflytninger	228.851	234
406.9	24	Henlæggelser i alt	10.042.352	8.941
407	25	Opsamlet resultat +/-	662.730	909
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	10.705.082	9.850
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	15.763.228	18.901
		7. Landsbyggefonden	12.292.840	12.293
			28.056.068	31.194
409		Beboerindskud	1.719.300	1.719
411		Afskrivningskonto for ejendommen	58.355.713	55.218
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	88.131.081	88.131
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	403.840	494
			403.840	494
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	3.398	3
			3.398	3
417		Langfristet gæld i alt	88.538.319	88.629
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	529.561	523
421	27	Skyldige omkostninger	121.584	1.074
422		Mellemregning med fraflyttere	8.296	8
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	4.136	0
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	0
426		Kortfristet gæld i alt	663.576	1.605
430		Passiver i alt	99.906.978	100.084

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

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	3.137.478	3.137	3.131
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-44.611	-45	-38
101.3		Administrationsbidrag	200.048	200	200
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	917.262	825	1.012
102.4		Ungdomsboligbidrag	-73.144	-73	-74
			4.137.033	4.045	4.231
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	4.137.033	4.045	4.231
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	2.435	3	4
			2.435	3	4
109	3	Renovation			
		Renovation	271.154	350	252
			271.154	350	252
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	440.964	441	456
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelse, i alt	26.216	26	27
			506.180	506	523
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	818.167	890	961
		Trappevask mv.	10.710	16	11
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	62.450	51	76
		Øvrige renholdelsesudgifter	193.089	124	170
			1.084.417	1.081	1.219

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	30.903	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.730	150	135
		Bygning, tekniske installationer	9.240	0	0
		Materiel	88.536	0	0
			130.409	150	135
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	292.799	302	228
		Bygning, klimaskærm	738.012	723	1.066
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	227.229	209	309
		Bygning, fælles indvendig	16.008	78	55
		Bygning, tekniske installationer	120.812	326	291
		Materiel	109.337	97	133
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.504.197	1.735	2.081
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.504.197	-1.735	-2.081
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	105.376	90	103
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-50.358	-54	-57
			55.018	36	46
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	36.329	40	36
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-15.340	-11	-13
			20.989	29	23
			76.007	65	69
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	18.533	19	20
		Afdelingsbestyrelsen	4.305	11	11
		Beboeraktiviteter	7.929	40	40
		Telefonudgifter	16.594	11	20
		Afdelingsmøder og fester mv.	3.475	7	7
		Køb og salg af edb-udstyr	585	1	1
		Andre udgifter	35.806	4	4
			87.228	91	101
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	298,71	298,71	302,43

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m²	0,30	0,30	0,20
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m²	30,00	30,00	30,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	2.313	0	0
			2.313	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	8.885.429	8.896	9.206
			8.885.429	8.896	9.206
202	14	Renter			
		Rente	112	0	0
		Rente, Råderet	4.194	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	283.542	182	242
		Kursregulering	91.662	0	0
			379.511	182	242
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	24.277	0	0
			24.277	0	0

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

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
301	16 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	88.131.081	88.131
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	88.131.081	88.131
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	494.490	581
	Samlet anskaffelsessum ultimo	494.490	581
	Afdrag	-90.650	-86
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-90.650	-86
	Bogført værdi ultimo	403.840	494
303.3	18 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	86.520	92
	Rentetilskrivninger i året	4.194	4
	Afskrivninger	-9.996	-10
	Saldo ultimo konto 303.3	80.718	87
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	198.865	195
		198.865	195
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	110.725	17
		110.725	17
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.849.928	0
	2. Virksomhedsobligationer	400.251	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	8.926.148	10.740
	4. Øvrige beholdninger	-210.543	348
	Værdipapirer og likvide beholdninger	10.965.784	11.088

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	6.430.734	5.364
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.504.197	-1.110
	Årets henlæggelser (kt. 120)	2.408.000	2.005
	Kursregulering (kt. 401.4)	91.662	172
		7.426.199	6.431
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	234.078	231
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-15.226	-2
	Årets henlæggelser (kt. 123)	10.000	5
		228.851	234
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	706.801	485
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	9.335.551	8.456
		10.042.352	8.941
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	909.224	670
	Årets overskud (konto 140)	143.266	400
	Overført til drift (konto 203.6)	-389.760	-161
	2. Ultimo saldo	662.730	909
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	529.561	523
		529.561	523
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	2.390	22
	Øvrige skyldige omkostninger	119.193	1.052
		121.584	1.074
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	4.236	0
	Depositum	-100	0
		4.136	0
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	0	0
		0	0

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