

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	13	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Riisvangen III Ivigutvej 8200 Aarhus N		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		2.711	24	1	24
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		2.711	24		24
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	716	6		
	4	780	7		
	5	1.215	11		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	10	1/5	2
Lejemålsoplysninger i alt		2.711	34		26
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.	24	2.637	01.09.1949	01.09.1949	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	0	0			
Boliger i tæt/lav byggeri	24	2.637			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 54ei m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	9567498	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		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	Nej	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	Nej	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		815 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		99.743 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		36,79 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,90 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 13 - Riisvangen III

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	68.118	68	68
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	367.310	367	367
109	2	Renovation	99.024	103	100
110		Forsikringer	44.442	48	50
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	145.158	145	151
			145.158	145	151
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	44.720	45	45
		2. G-Indskud	204.897	210	209
			249.617	254	254
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	905.551	918	921
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	80.400	90	111
115	5	Almindelig vedligeholdelse	1.703	20	20
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	672.863	543	499
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-672.863	-543	-499
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	34.825	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-34.825	0	0
			0	0	0

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	7	Diverse udgifter	127.118	32	32
119.9		Variable udgifter i alt	209.221	143	164
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.157.000	1.157	1.324
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto (kt. 403)	3.500	4	3
	2.	Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	70.489	70	70
123		Tab ved fraflytninger	2.000	2	2
124.8		Henlæggelser i alt	1.232.989	1.233	1.400
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.415.880	2.361	2.553
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	48.440	48	51
	2.	Renter m.v.	20.848	21	18
			<u>69.288</u>	<u>69</u>	<u>69</u>
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	56.421	0	0
			<u>56.421</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	125.709	69	69
139		Udgifter i alt	2.541.589	2.431	2.622
140		Årets overskud, der anvendes til			
	2.	Overført opsamlet resultat	14.309	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.555.897	2.431	2.622

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			
	10	1. Almene familieboliger	2.209.625	2.206	2.267
		7. Garager/Carporte	19.800	19	20
			<u>2.229.425</u>	<u>2.225</u>	<u>2.286</u>
202	11	Renter	230.951	110	183
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	95.521	96	153
			<u>326.472</u>	<u>206</u>	<u>336</u>
203.9		Ordinære indtægter	2.555.897	2.431	2.622
209		Indtægter i alt	2.555.897	2.431	2.622
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.555.897	2.431	2.622

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	12	Ejendommens anskaffelsessum	1.482.900	1.483
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	19.300.000	
		2. Grundværdi	76.523.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	1.482.900	1.483
303		Forbedringsarbejder		
	13	1. Forbedringsarbejder m.v.	390.511	439
304.9		Anlægsaktiver i alt	1.873.411	1.922
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
		6. Andre debitorer	2.238	4
			2.238	4
307		Likvide beholdninger		
	14	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.876.296	7.425
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.878.534	7.429
310		Aktiver i alt	9.751.945	9.351

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	15	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.382.458	5.842
403		Fælleskonto (B-ordning)	123.478	121
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	950.182	914
405	16	Tab ved fraflytninger	66.139	64
406.9	17	Henlæggelser i alt	7.522.257	6.941
407	18	Opsamlet resultat +/-	270.800	352
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	7.793.057	7.293
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	23.214	28
			23.214	28
409		Beboerindskud	119.500	120
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.340.186	1.336
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	1.482.900	1.483
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	390.511	439
			390.511	439
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	61.447	61
			61.447	61
417		Langfristet gæld i alt	1.934.858	1.983
Kortfristet gæld				
419	19	Uafsluttede forbrugsregnskaber	0	-2
421	20	Skyldige omkostninger	22.427	77
422		Mellemregning med fraflyttere	0	1
423	21	Deposita og forudbetalt leje m.v.	1.603	0
426		Kortfristet gæld i alt	24.030	75
430		Passiver i alt	9.751.945	9.351

Balance pr. 31.12.2025

			Regnskab	Regnskab
			2025	2024
Konto	Note	Specifikation	(kr.)	(t.kr.)

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)	4.530	5	5
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	1.331	1	1
101.3		Administrationsbidrag	222	0	0
			<u>6.083</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	20.676	21	21
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	41.359	41	41
			<u>62.035</u>	<u>62</u>	<u>62</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>68.118</u>	<u>68</u>	<u>68</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	99.024	103	100
			<u>99.024</u>	<u>103</u>	<u>100</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	106.158	106	110
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
			<u>145.158</u>	<u>145</u>	<u>151</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	61.537	60	86
		Skorstensfejning	1.203	1	1
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	2.035	2	2
		Øvrige renholdelsesudgifter	15.624	27	22
			<u>80.400</u>	<u>90</u>	<u>111</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	20	20
		Bygning, tekniske installationer	834	0	0
		Materiel	869	0	0
			1.703	20	20
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	12.876	23	49
		Bygning, klimaskærm	545.440	295	73
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	58.967	143	304
		Bygning, tekniske installationer	35.214	49	46
		Materiel	20.366	33	28
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	672.863	543	499
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-672.863	-543	-499
			0	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	4.118	4	4
		Afdelingsbestyrelsen	357	2	2
		Beboeraktiviteter	0	2	2
		Telefonudgifter	2.948	3	3
		Afdelingsmøder og fester mv.	20.000	20	20
		Andre udgifter	99.695	1	1
			127.118	32	32
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	426,76	426,76	488,36

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,29	1,29	1,22
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	26,00	26,00	26,00
201	10	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	2.209.625	2.206	2.267
			2.209.625	2.206	2.267
202	11	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	174.530	110	183
		Kursregulering	56.421	0	0
			230.951	110	183
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			

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	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	1.482.900	1.483
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	1.482.900	1.483
303.1	13 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	438.952	485
	Samlet anskaffelsessum ultimo	438.952	485
	Afdrag	-48.440	-46
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-48.440	-46
	Bogført værdi ultimo	390.511	439
306/307	14 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.328.731	0
	2. Virksomhedsobligationer	287.485	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	6.411.305	7.192
	4. Øvrige beholdninger	-151.225	233
	Værdipapirer og likvide beholdninger	7.876.296	7.425

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	15 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	5.841.899	5.347
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-672.863	-675
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.157.000	1.059
	Kursregulering (kt. 401.4)	56.421	111
		6.382.458	5.842
405	16 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	64.139	64
	Årets henlæggelser (kt. 123)	2.000	1
		66.139	64
406.9	17 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	365.467	350
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	7.156.790	6.590
		7.522.257	6.941
407	18 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	352.012	300
	Årets overskud (konto 140)	14.309	119
	Overført til drift (konto 203.6)	-95.521	-67
	2. Ultimo saldo	270.800	352
419	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	0	-2
	Vand	0	-1
		0	-2
421	20 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	1.185	1
	Øvrige skyldige omkostninger	21.242	75
		22.427	77
423	21 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	1.603	0
		1.603	0

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