

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	36	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Abildgade Abildgade 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		0	0	1	0
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		1.140	19	1	19
Boligoplysning i alt		1.140	19		19
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	1.140	19		
	3	0	0		
	4	0	0		
	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	1 pr påbeg. 60 m2	0
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		1.140	19		19
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.	19	1.140	10.12.1985	01.07.1987	
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	19	1.140			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 82ae	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8801458	Tostrenget 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	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen		Nej	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Nej	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Ja	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		1.459 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		46.447 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		40,74 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,90 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 36 - Abildgade

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	551.530	552	552
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	182.447	182	191
107	2	Vandafgift	41.369	44	46
109	3	Renovation	49.795	57	52
110		Forsikringer	15.156	16	16
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	16.847	19	19
	3.	Målerpasning m.v.	361	0	0
			17.208	19	19
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	120.041	120	125
			120.041	120	125
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	426.016	438	449
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	166.706	170	189
115	6	Almindelig vedligeholdelse	16.788	20	20
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	238.026	528	707
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-238.026	-528	-707
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	3.784	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.784	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	3.831	6	6
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	120	0	0
			3.951	6	6

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	9.974	13	20
119.9		Variable udgifter i alt	197.419	210	235
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	571.000	571	618
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	1.000	1	1
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	31.920	32	32
123		Tab ved fraflytninger	4.000	4	4
124.8		Henlæggelser i alt	607.920	608	655
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.782.885	1.808	1.890
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	15.391	15	16
		2. Renter m.v.	2.573	3	2
			17.964	18	18
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	38.338	0	0
			38.338	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	56.302	18	18
139		Udgifter i alt	1.839.187	1.826	1.908
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	59.298	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	1.898.485	1.826	1.908

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			
12	1.	Almene familieboliger	0	0	0
	3.	Almene ældreboliger	1.663.212	1.663	1.714
			<u>1.663.212</u>	<u>1.663</u>	<u>1.714</u>
202	13	Renter	156.930	84	111
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	78.343	78	83
			<u>235.273</u>	<u>162</u>	<u>194</u>
203.9		Ordinære indtægter	1.898.485	1.826	1.908
209		Indtægter i alt	1.898.485	1.826	1.908
220		Indtægter og evt. underskud i alt	1.898.485	1.826	1.908

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	14	Ejendommens anskaffelsessum	9.445.498	9.445
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	22.500.000	
		2. Grundværdi	52.319.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	3.342.196	3.342
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	12.787.694	12.788
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	246.164	203
304.9		Anlægsaktiver i alt	13.033.858	12.990
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	23.445	22
		6. Andre debitorer	0	13
		7. Forudbetalte udgifter	9.500	9
			32.945	45
307		Likvide beholdninger		
	17	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.936.079	4.599
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.969.024	4.644
310		Aktiver i alt	18.002.882	17.634

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	18	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.117.602	3.746
403		Fælleskonto (B-ordning)	197.135	197
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	374.105	346
405	19	Tab ved fraflytninger	29.271	25
406.9	20	Henlæggelser i alt	4.718.113	4.314
407	21	Opsamlet resultat +/-	210.846	230
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	4.928.958	4.544
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	190.000	190
411		Afskrivningskonto for ejendommen	12.597.694	12.598
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	12.787.694	12.788
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	187.304	203
			187.304	203
417		Langfristet gæld i alt	12.974.998	12.990
Kortfristet gæld				
419	22	Uafsluttede forbrugsregnskaber	64.315	59
421	23	Skyldige omkostninger	19.736	26
422		Mellemregning med fraflyttere	13.413	13
425		Anden kortfristet gæld		
	24	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.462	2
426		Kortfristet gæld i alt	98.926	100
430		Passiver i alt	18.002.882	17.634

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			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	183.843	184	184
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	367.687	368	368
			<u>551.530</u>	<u>552</u>	<u>552</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>551.530</u>	<u>552</u>	<u>552</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	41.369	44	46
			<u>41.369</u>	<u>44</u>	<u>46</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	49.795	57	52
			<u>49.795</u>	<u>57</u>	<u>52</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	77.577	78	80
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelse, i alt	3.464	3	4
			<u>120.041</u>	<u>120</u>	<u>125</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	130.105	147	137
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	7.759	7	9
		Øvrige renholdelsesudgifter	28.842	16	43
			<u>166.706</u>	<u>170</u>	<u>189</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	3.799	20	20
		Materiel	12.989	0	0
			16.788	20	20
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	143.027	219	379
		Bygning, klimaskærm	0	7	20
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	22.443	212	194
		Bygning, tekniske installationer	30.033	76	40
		Materiel	42.522	15	74
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	238.026	528	707
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-238.026	-528	-707
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	3.831	6	6
			3.831	6	6
		Andel af fællesfaciliteters drift			
	118.2	Udgifter fællesfaciliteter	120	0	0
			120	0	0
			3.951	6	6
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	3.260	3	4
		Afdelingsbestyrelsen	200	2	2
		Beboeraktiviteter	2.582	3	10
		Telefonudgifter	3.264	4	4
		Afdelingsmøder og fester mv.	667	1	1
		Andre udgifter	0	1	1
			9.974	13	20
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	500,88	500,88	542,11

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. m ²	0,88	0,88	0,88
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,00	28,00
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	0	0	0
			0	0	0
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	118.592	84	111
		Kursregulering	38.338	0	0
			156.930	84	111
		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	14 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	9.445.498	9.445
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	9.445.498	9.445
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	202.694	218
	Forbedringsarbejder i året	58.860	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo	261.554	218
	Afdrag	-15.391	-15
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-15.391	-15
	Bogført værdi ultimo	246.164	203
305.3	16 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	23.445	22
		23.445	22
306/307	17 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	832.717	0
	2. Virksomhedsobligationer	180.167	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	4.017.969	4.455
	4. Øvrige beholdninger	-94.773	144
	Værdipapirer og likvide beholdninger	4.936.079	4.599

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	18 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	3.746.291	3.227
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-238.026	-108
	Årets henlæggelser (kt. 120)	571.000	554
	Kursregulering (kt. 401.4)	38.338	74
		4.117.602	3.746
405	19 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	25.271	28
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	0	-7
	Årets henlæggelser (kt. 123)	4.000	4
		29.271	25
406.9	20 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	210.654	272
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	4.507.459	4.041
		4.718.113	4.314
407	21 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	229.890	273
	Årets overskud (konto 140)	59.298	38
	Overført til drift (konto 203.6)	-78.343	-81
	2. Ultimo saldo	210.846	230
419	22 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	64.315	59
		64.315	59
421	23 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	4.763	3
	Øvrige skyldige omkostninger	14.973	23
		19.736	26
425	24 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	1.462	2
		1.462	2

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