

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	60	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Frederiksbjerg-Bo Max Müllersgade m.v. 8000 Aarhus C		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		34.750	451	1	451
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		2.129	28	1	28
Boligoplysning i alt		36.879	479		479
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	15.352	247		
	3	15.005	174		
	4	4.636	43		
	5	1.886	15		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		162	2	1 pr påbeg. 60 m2	3
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		37.041	481		482
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.	481	36.681	01.09.1927	09.01.1997	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	479	36.681			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS GRUNDE 802dy	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	9237677	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
		Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie) Nej
	073216132360304765459432	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		Nej	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Ja	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		839 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		1.213.482 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		32,90 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,20 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 60 - Frederiksbjerg-Bo

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	64.598	65	65
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.291.971	2.323	2.441
107	2	Vandafgift	1.805.991	1.643	1.857
109	3	Renovation	1.251.225	1.299	1.268
110		Forsikringer	577.909	623	616
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	349.938	399	343
		3. Målerpasning m.v.	91.263	86	89
			441.201	485	432
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	2.132.182	2.132	2.202
			2.132.182	2.132	2.202
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	8.500.478	8.505	8.815
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	4.319.551	4.053	4.472
115	6	Almindelig vedligeholdelse	428.836	760	700
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	4.663.671	56.441	61.110
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.663.671	-56.441	-61.110
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	594.469	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-594.469	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	373.408	425	431
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	7.506	25	20
			380.914	450	451

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	209.824	367	389
119.9		Variable udgifter i alt	5.339.125	5.630	6.012
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	13.367.000	13.367	12.951
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	20.600	21	15
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	1.069.496	1.070	1.070
123		Tab ved fraflytninger	140.000	140	140
124.8		Henlæggelser i alt	14.597.096	14.598	14.175
124.9		Samlede ordinære udgifter	28.501.297	28.797	29.067
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	2.414.474	2.386	2.438
		2. Renter m.v.	552.229	547	508
		3. Bidrag	120.220	120	117
		4. Heraf dækket ved løb. off. tilskud	23.917	0	34
			3.110.841	3.054	3.097
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerers godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	6.296	6	6
			6.296	6	6
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	2.390.399	2.417	2.434
		2. Renter m.v.	1.433.881	1.502	1.394
		3. Administrationsbidrag	73.585	76	73
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-1.159.460	-1.195	-1.155
			2.738.405	2.799	2.746
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	11.179	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-11.179	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	226.029	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-183.160	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-42.869	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	737.378	0	0
			737.378	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	62.795	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	12.401	0	0

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
		2. Heraf overført til afvikling ved	-12.401	0	0
			0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	6.655.715	5.859	5.849
139		Udgifter i alt	35.157.012	34.656	34.916
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	1.419.051	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	36.576.063	34.656	34.916

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	28.730.665	28.828	29.514
	3.	Almene ældreboliger	2.197.428	2.110	2.197
	4.	Erhverv	100.896	132	103
	6.	Kældre m.v.	97.967	102	107
			31.126.956	31.171	31.921
202	14	Renter	3.018.841	1.059	1.474
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	347.599	346	363
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	-400	3	16
	6.	Overført fra opsamlet resultat	2.076.569	2.077	1.142
			5.442.608	3.485	2.995
203.9		Ordinære indtægter	36.569.564	34.656	34.916
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	6.499	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	6.499	0	0
209		Indtægter i alt	36.576.063	34.656	34.916
220		Indtægter og evt. underskud i alt	36.576.063	34.656	34.916

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	3.950.000	3.950
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	494.000.000	
		2. Grundværdi	1.072.296.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	3.950.000	3.950
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	36.053.345	38.468
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	32.868.107	34.792
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	17.075	10
304.9		Anlægsaktiver i alt	72.888.527	77.220
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	23.005	26
		2. Beboerindskud	0	6
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	627.125	604
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso	569.035	2.353
		6. Andre debitorer	330.783	115
		7. Forudbetalte udgifter	338.000	279
			1.887.948	3.382
307		Likvide beholdninger		
	23	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	100.708.707	91.319
309.9		Omsætningsaktiver i alt	102.596.655	94.702
310		Aktiver i alt	175.485.182	171.922

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	82.118.856	72.678
403		Fælleskonto (B-ordning)	1.517.046	1.510
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	9.881.466	9.393
405	25	Tab ved fraflytninger	351.282	394
406.9	26	Henlæggelser i alt	93.868.651	83.975
407	27	Opsamlet resultat +/-	3.890.410	4.548
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	97.759.061	88.523
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	2.321.225	2.321
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.628.775	1.629
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	3.950.000	3.950
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	36.053.345	58.583
		2. Bygningsrenovering m.v.	32.868.107	14.676
			68.921.452	73.260
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	2.021.056	1.680
			2.021.056	1.680
417		Langfristet gæld i alt	74.892.508	78.889
Kortfristet gæld				
419	28	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.699.477	1.610
421	29	Skyldige omkostninger	1.098.250	834
422		Mellemregning med fraflyttere	11.332	0
423	30	Deposita og forudbetalt leje m.v.	1.082	2.044
425		Anden kortfristet gæld		
	31	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	23.473	22
426		Kortfristet gæld i alt	2.833.614	4.509
430		Passiver i alt	175.485.182	171.922

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	21.533	22	22
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	43.065	43	43
			64.598	65	65
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	64.598	65	65
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.805.991	1.643	1.857
			1.805.991	1.643	1.857
109	3	Renovation			
		Renovation	1.251.225	1.299	1.268
			1.251.225	1.299	1.268
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.968.006	1.968	2.033
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelser, i alt	125.176	125	128
			2.132.182	2.132	2.202
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	3.025.354	2.978	3.082
		Trappevask mv.	668.386	685	869
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	304.500	144	186
		Øvrige renholdelsesudgifter	321.311	246	335
			4.319.551	4.053	4.472

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	30.584	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	37.541	760	700
		Bygning, fælles indvendig	865	0	0
		Bygning, tekniske installationer	234.243	0	0
		Materiel	125.603	0	0
			428.836	760	700
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	90.483	317	7.984
		Bygning, klimaskærm	363.458	48.853	45.650
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.616.478	2.151	2.008
		Bygning, fælles indvendig	89.987	174	516
		Bygning, tekniske installationer	2.289.117	4.781	4.677
		Materiel	214.149	164	277
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.663.671	56.441	61.110
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-4.663.671	-56.441	-61.110
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	373.408	425	431
		115 Reparationer fællesvaskeri	137.735	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-347.599	-346	-363
			163.544	79	68
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	7.506	25	20
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	400	-3	-16
			7.906	22	4
			171.450	101	72
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	82.198	82	87
		Afdelingsbestyrelsen	8.687	25	25
		Beboeraktiviteter	33.837	70	70
		Telefonudgifter	63.742	50	68
		Afdelingsmøder og fester mv.	12.821	80	80
		Køb og salg af edb-udstyr	700	25	25
		Andre udgifter	7.839	35	35
			209.824	367	389
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			

Noter til resultatopgørelsen

			Regnskab	Budget	Budget
			2025	2025	2026
Konto	Note	Specifikation	(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
		Henlæggelser pr. m2	360,87	360,87	349,64

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	0,56	0,56	0,39
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,02	29,01
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	62.795	0	0
			62.795	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	28.730.665	28.828	29.514
			28.730.665	28.828	29.514
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	508	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	2.280.955	1.059	1.474
		Kursregulering	737.378	0	0
			3.018.841	1.059	1.474
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	2.430	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	4.069	0	0
			6.499	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	3.950.000	3.950
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.950.000	3.950
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	38.467.819	40.859
	Samlet anskaffelsessum ultimo	38.467.819	40.859
	Afdrag	-2.414.474	-2.391
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.414.474	-2.391
	Bogført værdi ultimo	36.053.345	38.468
303.2	18 Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo primo	34.791.931	36.817
	Samlet anskaffelsessum ultimo	34.791.931	36.817
	Indeksregulering i året	466.576	341
	Samlet indeksregulering ultimo	466.576	341
	Afdrag	-2.390.399	-2.366
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.390.399	-2.366
	Bogført værdi ultimo	32.868.107	34.792
303.3	19 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	10.462	16
	Godtgørelse i året	12.401	0
	Rentetilskrivninger i året	508	1
	Afskrivninger	-6.296	-6
	Saldo ultimo konto 303.3	17.075	10
305.1	20 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	23.005	26
		23.005	26
305.3	21 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	627.125	604
		627.125	604
305.4	22 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	569.035	2.353
		569.035	2.353
	Heraf til inkasso	151.526	260
306/307	23 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	16.989.559	0
	2. Virksomhedsobligationer	3.675.868	0

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
	3. Stats- eller realkreditobligationer	81.976.888	88.452
	4. Øvrige beholdninger	-1.933.607	2.867
	Værdipapirer og likvide beholdninger	100.708.707	91.319

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	24 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	72.678.149	62.632
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-4.663.671	-2.925
	Årets henlæggelser (kt. 120)	13.367.000	11.599
	Kursregulering (kt. 401.4)	737.378	1.372
		82.118.856	72.678
405	25 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	394.442	345
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-183.160	-71
	Årets henlæggelser (kt. 123)	140.000	120
		351.282	394
406.9	26 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	7.510.669	7.574
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	86.357.981	76.401
		93.868.651	83.975
407	27 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	4.547.928	3.651
	Årets overskud (konto 140)	1.419.051	1.568
	Overført til drift (konto 203.6)	-2.076.569	-670
	2. Ultimo saldo	3.890.410	4.548
419	28 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	1.699.477	1.610
		1.699.477	1.610
421	29 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	102.540	91
	Øvrige skyldige omkostninger	995.710	742
		1.098.250	834
423	30 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	1.082	2.044
		1.082	2.044
425	31 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	23.473	22
		23.473	22

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