

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	31	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Postgården Rosenvangsalle 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		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			
Matr.nr. og tekst:	HOLME BY, HOLME 6v	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	4233847	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		Ja	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Ja	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		971 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		134.312 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		37,22 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,00 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 31 - Postgården

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	693.535	691	706
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	187.580	190	195
107	2	Vandafgift	130.168	94	110
109	3	Renovation	145.518	139	139
110		Forsikringer	64.227	69	69
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	77.801	83	90
		3. Målerpasning m.v.	12.127	11	11
			89.928	94	102
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	346.413	346	358
			346.413	346	358
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		2. G-indskud	95.232	97	97
			95.232	97	97
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.059.066	1.030	1.070
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	649.581	486	574
115	6	Almindelig vedligeholdelse	68.476	50	40
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	995.892	1.627	1.036
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-995.892	-1.627	-1.036
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	152.430	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-152.430	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri			
		(udgifter, specifikation vedlagt)	39.459	46	52
			39.459	46	52

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	23.169	37	40
119.9		Variable udgifter i alt	780.685	619	706
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.374.000	1.374	1.422
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	10.500	11	9
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	101.041	101	101
123		Tab ved fraflytninger	5.000	5	5
124.8		Henlæggelser i alt	1.490.541	1.491	1.537
124.9		Samlede ordinære udgifter	4.023.827	3.830	4.018
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	207.925	208	212
		2. Renter m.v.	81.019	81	74
		3. Bidrag	7.321	7	7
			296.265	296	293
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerers godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	1.896	0	0
			1.896	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	24.472	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-24.472	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	14.049	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-14.049	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	53.666	0	0
			53.666	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	351.827	296	293
139		Udgifter i alt	4.375.654	4.127	4.311
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.375.654	4.127	4.311

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	2.283.720	2.334	2.691
	2.	Almene ungdomsboliger	1.221.672	1.177	1.222
	6.	Kældre m.v.	74.856	72	75
	7.	Garager/Carporte	77.429	126	130
			<u>3.657.677</u>	<u>3.709</u>	<u>4.118</u>
202	13	Renter	220.181	77	119
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	40.116	48	45
	6.	Overført fra opsamlet resultat	292.956	293	30
			<u>553.253</u>	<u>418</u>	<u>194</u>
203.9		Ordinære indtægter	4.210.930	4.127	4.311
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	1.209	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.209	0	0
209		Indtægter i alt	4.212.139	4.127	4.311
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	163.515	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.375.654	4.127	4.311

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	15	Ejendommens anskaffelsessum	21.168.114	21.168
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	39.000.000	
		2. Grundværdi	63.671.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	21.168.114	21.168
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	2.546.335	2.754
	17	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	10.927	12
304.9		Anlægsaktiver i alt	23.725.375	23.935
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	0	-5
		2. Beboerindskud	0	13
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	200.608	208
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	16.627	5
		6. Andre debitorer	8.923	0
			226.158	221
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	6.802.230	6.901
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.028.388	7.122
310		Aktiver i alt	30.753.763	31.057

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	5.139.514	4.708
403		Fælleskonto (B-ordning)	108.241	99
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.137.359	1.187
405	23	Tab ved fraflytninger	182.582	192
406.9	24	Henlæggelser i alt	6.567.696	6.186
407	25	Opsamlet resultat +/-	-74.067	382
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	6.493.629	6.568
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	180.216	304
		2. Nykredit	3.659.091	4.190
		7. Landsbyggefonden	1.019.340	1.019
			4.858.647	5.513
409		Beboerindskud	471.131	471
411		Afskrivningskonto for ejendommen	15.838.336	15.184
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	21.168.114	21.168
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	2.546.335	2.754
			2.546.335	2.754
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	35.774	38
			35.774	38
417		Langfristet gæld i alt	23.750.222	23.960

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2025 (kr.)	2024 (t.kr.)
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	277.752	265
421	27	Skyldige omkostninger	143.163	201
422		Mellemregning med fraflyttere	13.207	0
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	9.098	6
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	66.690	58
426		Kortfristet gæld i alt	509.911	529
430		Passiver i alt	30.753.763	31.057

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)	654.160	654	655
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-7.520	-8	-9
101.3		Administrationsbidrag	36.946	37	37
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	120.586	118	136
			804.171	802	819
		Prioritering ved indekslån			
104.4		Ungdomsboligbidrag	-230.636	-231	-233
			-230.636	-231	-233
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
			120.000	120	120
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
		Nettokapitaludgifter i alt	693.535	691	706
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	130.168	94	110
			130.168	94	110
109	3	Renovation			
		Renovation	145.518	139	139
			145.518	139	139
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	285.810	286	295
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelse, i alt	21.603	22	22
			346.413	346	358
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	460.219	358	381
		Trappevask mv.	80.932	91	86
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	32.332	17	26
		Øvrige renholdelsesudgifter	76.099	20	81
			649.581	486	574

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	5.701	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.329	50	40
		Bygning, tekniske installationer	9.984	0	0
		Materiel	45.462	0	0
			68.476	50	40
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	200.785	149	60
		Bygning, klimaskærm	415.425	975	59
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	166.057	257	465
		Bygning, fælles indvendig	10.222	10	19
		Bygning, tekniske installationer	132.960	209	305
		Materiel	70.442	28	129
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	995.892	1.627	1.036
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-995.892	-1.627	-1.036
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	39.459	46	52
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-40.116	-48	-45
			-657	-2	7
			-657	-2	7
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	10.468	11	11
		Afdelingsbestyrelsen	3.230	11	11
		Beboeraktiviteter	0	2	2
		Telefonudgifter	7.808	4	6
		Afdelingsmøder og fester mv.	1.358	4	4
		Køb og salg af edb-udstyr	0	1	1
		Andre udgifter	305	5	5
			23.169	37	40
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	365,66	365,66	378,43

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	2,91	2,91	2,38
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m²	28,00	27,99	27,99
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	2.283.720	2.334	2.691
			2.283.720	2.334	2.691
202	13	Renter			
		Rente, Råderet	508	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	166.007	77	119
		Kursregulering	53.666	0	0
			220.181	77	119
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	1.209	0	0
			1.209	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	15 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	21.168.114	21.168
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	21.168.114	21.168
303.1	16 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	2.754.259	2.957
	Samlet anskaffelsessum ultimo	2.754.259	2.957
	Afdrag	-207.925	-203
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-207.925	-203
	Bogført værdi ultimo	2.546.335	2.754
303.3	17 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	12.314	14
	Rentetilskrivninger i året	508	1
	Afskrivninger	-1.896	-2
	Saldo ultimo konto 303.3	10.927	12
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	-5
		0	-5
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	88.972	87
	Vand	111.636	122
		200.608	208
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	16.627	5
		16.627	5
	Heraf til inkasso	7.394	7
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.147.536	0
	2. Virksomhedsobligationer	248.281	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	5.537.015	6.684
	4. Øvrige beholdninger	-130.603	217
	Værdipapirer og likvide beholdninger	6.802.230	6.901

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	4.707.740	3.633
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-995.892	-401
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.374.000	1.370
	Kursregulering (kt. 401.4)	53.666	106
		5.139.514	4.708
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	191.631	184
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-14.049	0
	Årets henlæggelser (kt. 123)	5.000	8
		182.582	192
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	261.610	266
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	6.306.086	5.919
		6.567.696	6.186
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	382.405	686
	Årets underskud (konto 210)	-163.515	0
	Årets overskud (konto 140)	0	89
	Overført til drift (konto 203.6)	-292.956	-394
	2. Ultimo saldo	-74.067	382
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	220.455	205
	Vand	57.298	59
		277.752	265
421	27 Skyldige omkostninger		
	Skyldige prioritetsydelse	8.803	9
	Feriepengeforpligtelse	14.435	11
	Øvrige skyldige omkostninger	119.925	181
		143.163	201
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	8.098	5
	Depositum	1.000	1
		9.098	6
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	66.690	58
		66.690	58

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