

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025				Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune			
Boligorganisationsnr. 0197		Afdelingsnr. 37		Kommunenr. 751			
CVR-nr. (SE-nr.) 41954817							
Arbejdernes Andels Boligforening		Herredsvang		Aarhus Kommune			
Langelandsgade 50		Fjældevænget		Rådhuspladsen 2			
8000 Aarhus C		8210 Aarhus V		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			15.856	194	1	194	
Almene ungdomsboliger			0	0	1	0	
Almene ældreboliger			0	0	1	0	
Boligoplysning i alt			15.856	194		194	
Boliger fordelt på antal rum		Antal rum					
		1	278	6			
		2	3.308	50			
		3	7.140	84			
		4	5.130	54			
		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			79	1	1 pr påbeg. 60 m2	2	
Institutioner			0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0	
Garager/Carporte			0	0	1/5	0	
Lejemålsoplysninger i alt			15.935	195		196	
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.		194	15.856	14.10.1980	01.01.1983		
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven		0	0				
Opført/overtaget uden støtte		0	0				
Byggeart		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2				
Boliger i etagebyggeri		194	15.856				
Boliger i tæt/lav byggeri		0	0				
Matr.nr. og tekst: HASLE, ÅRHUS JORDER 8vv		Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning			
BFE nummer 5634218		Tostrengt 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		Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej	
Særskilte selskabs- og mødelokaler		Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej	
			Vandmåling, individuel	Nej	Solvarmeanlæg	Nej	
			Vandmåling, kollektiv	Nej	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		904 kr.					
balancetidspunktet		491.696 kr.		Dato for forhøjelse		01.01.2025	
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		31,01 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %		3,60 %	
Forhøjelse pr. m2 i kr.							

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 37 - Herredsvang

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	3.931.107	3.934	3.933
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	541.487	544	585
107	2	Vandafgift	12.988	5	10
109	3	Renovation	415.375	463	420
110		Forsikringer	233.108	251	248
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	215.928	186	266
		3. Målerpasning m.v.	37.064	35	36
			<u>252.992</u>	<u>221</u>	<u>302</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	922.592	927	953
			<u>922.592</u>	<u>927</u>	<u>953</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.378.542	2.411	2.518
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.866.983	1.676	1.935
115	6	Almindelig vedligeholdelse	277.037	150	150
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	-393.088	5.589	4.383
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	393.088	-5.589	-4.383
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	307.335	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-307.335	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	162.529	161	179
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	13.940	15	15
			<u>176.469</u>	<u>176</u>	<u>194</u>

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	121.127	117	116
119.9		Variable udgifter i alt	2.441.615	2.118	2.395
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.143.000	3.143	3.527
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	14.500	15	15
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	443.977	442	442
123		Tab ved fraflytninger	30.000	30	35
124.8		Henlæggelser i alt	3.631.477	3.629	4.019
124.9		Samlede ordinære udgifter	12.382.741	12.093	12.865
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	435.007	2.950	2.974
		2. Renter m.v.	642.777	244	237
		3. Bidrag	49.799	18	17
			1.127.583	3.212	3.228
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	390.968	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-390.968	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	191.001	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-74.860	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-116.141	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		1. Renter af gæld til boligorganisationen	375.734	0	0
		3. Diverse renter	-121.466	0	0
			254.269	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	7.138	0	0
136		Beboerrådgivning m.v.	454.340	424	424
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.843.330	3.636	3.652
139		Udgifter i alt	14.226.071	15.729	16.517
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	1.273.987	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	15.500.057	15.729	16.517

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	14.332.260	14.335	14.894
	4.	Erhverv	41.283	42	42
	5.	Institutioner	76.488	72	76
			<u>14.450.031</u>	<u>14.449</u>	<u>15.013</u>
202	14	Renter	-121.466	175	352
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	180.271	190	182
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	151.051	141	146
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	28.014	30	30
	6.	Overført fra opsamlet resultat	320.618	321	371
			<u>558.488</u>	<u>856</u>	<u>1.081</u>
203.9		Ordinære indtægter	15.008.518	15.305	16.093
Ekstraordinære indtægter					
204	15	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	454.340	424	424
206	16	Korrektion vedr. tidligere år	37.199	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	491.539	424	424
209		Indtægter i alt	15.500.057	15.729	16.517
220		Indtægter og evt. underskud i alt	15.500.057	15.729	16.517

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	17	Ejendommens anskaffelsessum	82.689.379	82.689
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	122.000.000	
		2. Grundværdi	274.472.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	35.943.600	35.944
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	118.632.979	118.633
303		Forbedringsarbejder		
	18	1. Forbedringsarbejder m.v.	49.988.990	51.469
304.9		Anlægsaktiver i alt	168.621.969	170.102
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	8.133	158
		2. Beboerindskud	0	3
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.516.429	2.104
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	1.475.343	979
		6. Andre debitorer	278.611	276
			3.278.516	3.520
307		Likvide beholdninger		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	16.668.719	0
309.9		Omsætningsaktiver i alt	19.947.235	3.520
310		Aktiver i alt	188.569.204	173.621

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.765.306	6.351
403		Fælleskonto (B-ordning)	519.476	552
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.469.667	4.286
405	24	Tab ved fraflytninger	179.593	224
406.9	25	Henlæggelser i alt	14.934.043	11.413
407	26	Opsamlet resultat +/-	2.015.429	1.062
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	16.949.472	12.475
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	908	1.109
		7. Landsbyggefonden	18.954.479	18.954
			18.955.387	20.064
409		Beboerindskud	1.926.900	1.927
411		Afskrivningskonto for ejendommen	97.750.692	96.642
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	118.632.979	118.633
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	49.988.990	6.511
			49.988.990	6.511
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	99.200	92
			99.200	92
417		Langfristet gæld i alt	168.721.169	125.236
Kortfristet gæld				
418		Gæld til boligorganisationen	0	31.291
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.939.338	1.934
421	28	Skyldige omkostninger	778.268	2.496
422		Mellemregning med fraflyttere	26.242	11
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	38.335	38
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	116.380	140
426		Kortfristet gæld i alt	2.898.563	35.910

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2025	2024
			(kr.)	(t.kr.)
430		Passiver i alt	188.569.204	173.621

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)	1.108.473	1.108	1
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-2.415	-2	0
101.3		Administrationsbidrag	68.886	69	0
			1.174.945	1.175	1
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-102.620	-100	0
104.2		Rentebidrag	-66.752	-67	0
104.3		Ydelsesstøtte	-2.504	-2	0
			-171.876	-169	0
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	976.013	976	1.311
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	1.952.025	1.952	2.621
			2.928.038	2.928	3.932
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	3.931.107	3.934	3.933
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	12.988	5	10
			12.988	5	10
109	3	Renovation			
		Renovation	415.375	463	420
			415.375	463	420
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	804.351	804	827
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelse, i alt	79.241	83	85
			922.592	927	953
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.422.440	1.325	1.411
		Trappevask mv.	174.203	175	270
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	101.656	81	104
		Øvrige renholdelsesudgifter	168.686	95	150
			1.866.983	1.676	1.935

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	65.106	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	22.066	150	150
		Bygning, tekniske installationer	77.194	0	0
		Materiel	112.670	0	0
			277.037	150	150
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	283.234	3.292	1.414
		Bygning, klimaskærm	-2.484.708	192	605
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	865.963	1.059	1.328
		Bygning, fælles indvendig	133.993	374	22
		Bygning, tekniske installationer	565.701	544	779
		Materiel	242.730	130	235
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	-393.088	5.589	4.383
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	393.088	-5.589	-4.383
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	162.529	161	179
		115 Reparationer fællesvaskeri	40.690	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-180.271	-190	-182
			22.948	-30	-4
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-151.051	-141	-146
			-151.051	-141	-146
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	13.940	15	15
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-28.014	-30	-30
			-14.074	-15	-15
			-142.177	-185	-164
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	33.119	33	35
		Afdelingsbestyrelsen	11.160	18	18
		Beboeraktiviteter	35.353	30	30
		Telefonudgifter	22.705	17	13
		Afdelingsmøder og fester mv.	1.880	8	8
		Køb og salg af edb-udstyr	4.886	5	5
		Andre udgifter	12.023	8	8
			121.127	117	116

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2025 (kr.)	2025 (t.kr.)	2026 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	197,24	197,24	221,33

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	0,91	0,91	0,96
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,85	27,85
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	7.138	0	0
			7.138	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	14.332.260	14.335	14.894
			14.332.260	14.335	14.894
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	0	175	352
		Kursregulering	-121.466	0	0
			-121.466	175	352
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
204	15	Driftsikring og anden løbende driftsstøtte			
		Tilskud til beboerrådgivning	454.340	424	424
			454.340	424	424
206	16	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	25.311	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	11.888	0	0
			37.199	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	17 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	82.689.379	82.689
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	82.689.379	82.689
303.1	18 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	51.468.783	9.005
	Forbedringsarbejder i året	-1.070.925	42.681
	Samlet anskaffelsessum ultimo	50.397.859	51.686
	Indeksregulering i året	26.139	19
	Samlet indeksregulering ultimo	26.139	19
	Afdrag	-435.007	-236
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-435.007	-236
	Bogført værdi ultimo	49.988.990	51.469
305.1	19 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	8.133	158
		8.133	158
305.3	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	626.840	1.204
	El	372.558	395
	Vand	517.032	505
		1.516.429	2.104
305.4	21 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	1.475.343	979
		1.475.343	979
	Heraf til inkasso	385.360	118
306/307	22 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	2.812.013	0
	2. Virksomhedsobligationer	608.408	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	13.568.337	0
	4. Øvrige beholdninger	-320.039	0
	Værdipapirer og likvide beholdninger	16.668.719	0

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	23 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	6.350.684	6.321
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	393.088	-3.150
	Årets henlæggelser (kt. 120)	3.143.000	2.882
	Kursregulering (kt. 401.4)	-121.466	297
		9.765.306	6.351
405	24 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	224.453	269
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-74.860	-74
	Årets henlæggelser (kt. 123)	30.000	30
		179.593	224
406.9	25 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	683.649	705
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	14.250.394	10.708
		14.934.043	11.413
407	26 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.062.060	1.034
	Årets overskud (konto 140)	1.273.987	397
	Overført til drift (konto 203.6)	-320.618	-369
	2. Ultimo saldo	2.015.429	1.062
419	27 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	930.924	961
	El	451.467	451
	Vand	556.948	523
		1.939.338	1.934
421	28 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	48.016	40
	Øvrige skyldige omkostninger	730.252	2.456
		778.268	2.496
423	29 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	38.335	38
		38.335	38
425	30 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	116.380	140
		116.380	140

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