

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	9	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Viborggården Viborgvej 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		27.784	383	1	383
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		27.784	383		383
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	193,8	4		
	2	11.673	186		
	3	13.005	162		
	4	2.323	26		
	5	590	5		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		586	7	1 pr påbeg. 60 m2	10
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		28.370	390		393
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.	382	27.716	01.10.1938	01.10.1940	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	382	27.716			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 117gk		Tekniske installationer m.v.		
BFE nummer	8721461		Varmedeforsyning		
Beboerfaciliteter					
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Fjernvarme	Ja
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Nej	Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie)	Nej
Vaskeri			Nej	Centralvarme fra eget anlæg (naturgas)	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Vandmåling, individuel	Nej	Centralvarme fra eget anlæg	Nej
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Vandmåling, kollektiv	Ja	(naturgas)	Nej
		Varmemåling, individuel	Nej	Ovne	Nej
		Varmemåling, kollektiv	Ja	Elpaneler	Nej
		Elmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Elmåling, kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
			Nej	Biogasanlæg	Nej
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		801 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		978.393 kr.		Dato for forhøjelse 01.01.2025	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		35,21 kr.		Forhøjelse pr. m2 i % 4,80 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 9 - Viborggården

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	1.988.601	1.902	2.034
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.868.403	1.877	1.963
107	2	Vandafgift	1.418.154	1.296	1.450
109	3	Renovation	992.803	1.030	1.004
110		Forsikringer	483.602	521	516
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	462.225	463	492
		3. Målerpasning m.v.	7.403	0	0
			469.628	463	492
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.744.187	1.744	1.801
			1.744.187	1.744	1.801
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	311.160	311	311
		2. G-indskud	2.005.799	2.052	2.046
			2.316.959	2.364	2.357
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	9.293.736	9.295	9.582
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.924.805	3.420	3.713
115	6	Almindelig vedligeholdelse	408.762	325	325
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	3.224.624	3.833	4.163
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.224.624	-3.833	-4.163
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	556.797	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-556.797	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	105.287	105	108
		2. Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	7.206	25	25
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	50.170	60	60
			162.663	190	193

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	181.561	271	260
119.9		Variable udgifter i alt	3.677.791	4.205	4.491
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.201.000	7.201	6.771
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	25.000	25	11
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	722.392	722	722
123		Tab ved fraflytninger	80.000	80	80
124.8		Henlæggelser i alt	8.028.392	8.028	7.584
124.9		Samlede ordinære udgifter	22.988.520	23.431	23.692
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.203.569	1.201	1.192
		2. Renter m.v.	288.855	284	242
		3. Bidrag	6.774	7	6
			1.499.198	1.492	1.440
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	6.468	0	0
			6.468	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	11.311	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-11.311	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	245.869	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-149.340	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-96.529	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	304.987	0	0
			304.987	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	3.904	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.814.557	1.492	1.440
139		Udgifter i alt	24.803.077	24.924	25.132
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	726.985	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	25.530.062	24.924	25.132

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		Boligaftager og leje			
13	1.	Almene familieboliger	22.255.955	22.247	22.926
	4.	Erhverv	482.060	486	490
	6.	Kældre m.v.	99.968	99	105
			22.837.983	22.832	23.521
202	14	Renter	1.251.902	728	954
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	218.322	215	217
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	62.850	53	66
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	45.200	45	45
	6.	Overført fra opsamlet resultat	1.051.442	1.051	328
			2.629.716	2.092	1.610
203.9		Ordinære indtægter	25.467.698	24.924	25.132
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	62.364	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	62.364	0	0
209		Indtægter i alt	25.530.062	24.924	25.132
220		Indtægter og evt. underskud i alt	25.530.062	24.924	25.132

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	54.982.488	54.982
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	459.000.000	
		2. Grundværdi	618.464.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	54.982.488	54.982
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	7.655.886	8.957
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	59.351	65
304.9		Anlægsaktiver i alt	62.697.725	64.005
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	20.666	11
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	750.478	746
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	955.568	1.032
		6. Andre debitorer	71.036	12
		7. Forudbetalte udgifter	250.000	212
			2.047.748	2.013
307		Likvide beholdninger		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	41.864.348	38.066
309.9		Omsætningsaktiver i alt	43.912.096	40.079
310		Aktiver i alt	106.609.821	104.085

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	30.511.721	26.230
403		Fælleskonto (B-ordning)	400.389	400
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	8.132.975	7.943
405	24	Tab ved fraflytninger	361.906	431
406.9	25	Henlæggelser i alt	39.406.991	35.004
407	26	Opsamlet resultat +/-	1.578.748	1.903
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	40.985.739	36.908
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	20.258.480	21.865
		7. Landsbyggefonden	3.291.400	3.291
			23.549.880	25.156
409		Beboerindskud	2.653.688	2.654
411		Afskrivningskonto for ejendommen	28.778.920	27.173
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	54.982.488	54.982
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	7.408.024	8.607
			7.408.024	8.607
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	788.535	785
			788.535	785
417		Langfristet gæld i alt	63.179.047	64.375
Kortfristet gæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.801.574	1.810
421	28	Skyldige omkostninger	473.472	771
422		Mellemregning med fraflyttere	0	32
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	176.118	199
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	-6.128	-10
426		Kortfristet gæld i alt	2.445.035	2.802
430		Passiver i alt	106.609.821	104.085

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)	1.606.022	1.606	1.602
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-54.321	-54	-50
101.3		Administrationsbidrag	115.528	116	116
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	86.453	0	132
			1.753.682	1.667	1.799
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	78.308	78	78
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	156.611	157	157
			234.919	235	235
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	1.988.601	1.902	2.034
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.418.154	1.296	1.450
			1.418.154	1.296	1.450
109	3	Renovation			
		Renovation	992.803	1.030	1.004
			992.803	1.030	1.004
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.604.619	1.605	1.658
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	100.568	101	102
			1.744.187	1.744	1.801
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.132.846	2.701	2.822
		Trappevask mv.	430.543	430	430
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	141.257	164	209
		Øvrige renholdelsesudgifter	220.159	125	252
			2.924.805	3.420	3.713

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	14.173	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	12.000	325	325
		Bygning, tekniske installationer	89.266	0	0
		Materiel	293.323	0	0
			408.762	325	325
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	416.574	179	217
		Bygning, klimaskærm	269.372	495	460
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.558.562	2.183	2.266
		Bygning, fælles indvendig	40.914	74	100
		Bygning, tekniske installationer	659.126	712	785
		Materiel	280.075	191	336
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.224.624	3.833	4.163
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.224.624	-3.833	-4.163
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	105.287	105	108
		115 Reparationer fællesvaskeri	28.095	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-218.322	-215	-217
			-84.940	-110	-109
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	7.206	25	25
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-62.850	-53	-66
			-55.644	-28	-41
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	50.170	60	60
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-45.200	-45	-45
			4.970	15	15
			-135.614	-123	-135
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	65.724	66	70
		Afdelingsbestyrelsen	12.263	25	25
		Beboeraktiviteter	38.302	75	75
		Telefonudgifter	32.227	41	26
		Afdelingsmøder og fester mv.	25.528	50	50
		Køb og salg af edb-udstyr	1.015	3	3
		Andre udgifter	6.502	13	13

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2025 (kr.)	2025 (t.kr.)	2026 (t.kr.)
			181.561	271	260
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	253,82	253,82	238,66

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	0,90	0,90	0,40
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	26,00	26,00	26,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	3.904	0	0
			3.904	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	22.255.955	22.247	22.926
			22.255.955	22.247	22.926
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	625	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	943.427	728	954
		Kursregulering	304.987	0	0
		Renter kollektiv råderet	2.863	0	0
			1.251.902	728	954
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	58.664	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	3.700	0	0
			62.364	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	54.982.488	54.982
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	54.982.488	54.982
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	8.957.416	9.790
	Forbedringsarbejder i året	-97.961	350
	Samlet anskaffelsessum ultimo	8.859.456	10.140
	Afdrag	-1.203.569	-1.182
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.203.569	-1.182
	Bogført værdi ultimo	7.655.886	8.957
303.3	18 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	65.194	71
	Rentetilskrivninger i året	625	1
	Afskrivninger	-6.468	-6
	Saldo ultimo konto 303.3	59.351	65
305.1	19 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	20.666	11
		20.666	11
305.3	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	750.478	746
		750.478	746
305.4	21 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	955.568	1.032
		955.568	1.032
	Heraf til inkasso	100.367	182
306/307	22 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	7.062.515	0
	2. Virksomhedsobligationer	1.528.049	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	34.077.579	36.871
	4. Øvrige beholdninger	-803.795	1.195
	Værdipapirer og likvide beholdninger	41.864.348	38.066

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	23 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	26.230.358	22.623
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.224.624	-2.948
	Årets henlæggelser (kt. 120)	7.201.000	5.980
	Kursregulering (kt. 401.4)	304.987	575
		30.511.721	26.230
405	24 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	431.246	396
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-149.340	-35
	Årets henlæggelser (kt. 123)	80.000	70
		361.906	431
406.9	25 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.648.064	1.546
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	37.758.927	33.458
		39.406.991	35.004
407	26 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.903.205	1.494
	Årets overskud (konto 140)	726.985	689
	Overført til drift (konto 203.6)	-1.051.442	-280
	2. Ultimo saldo	1.578.748	1.903
419	27 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	1.801.574	1.810
		1.801.574	1.810
421	28 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	68.975	63
	Øvrige skyldige omkostninger	404.497	708
		473.472	771
423	29 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	176.118	199
		176.118	199
425	30 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	40.541	37
	Antenne	-46.669	-46
		-6.128	-10

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