

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	41	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Veri II Tjelevej 8240 Risskov		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		14.165	172	1	172
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		14.165	172		172
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	111,5	2		
	2	3.785	59		
	3	2.948	33		
	4	7.321	78		
	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	34	1/5	7
Lejemålsoplysninger i alt		14.165	206		179
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.	172	14.165	01.08.1966	01.08.1968	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	172	14.165			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	VEJLBY BY, VEJLBY 9fe m.fl. VEJLBY BY, VEJLBY 9ge	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8853841	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		Nej	Ovne Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Nej	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Nej	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		740 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		966.802 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		68,25 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	10,30 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 41 - Veri II

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	1.168.530	1.168	1.169
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	729.077	733	762
107	2	Vandafgift	7.326	5	15
109	3	Renovation	373.743	380	387
110		Forsikringer	215.815	232	230
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	148.221	137	188
	3.	Målerpasning m.v.	36.600	31	32
			184.821	168	219
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	823.950	824	855
			823.950	824	855
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.334.732	2.342	2.469
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.243.947	1.201	1.349
115	6	Almindelig vedligeholdelse	156.815	110	100
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.909.367	4.791	6.045
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.909.367	-4.791	-6.045
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	193.037	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-193.037	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	137.367	121	137
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	-213	0	0
			137.154	121	137

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	167.134	247	262
119.9		Variable udgifter i alt	1.705.050	1.678	1.848
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.370.000	4.370	4.269
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	1.000	1	2
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	396.614	394	394
123		Tab ved fraflytninger	40.000	40	40
124.8		Henlæggelser i alt	4.807.614	4.805	4.704
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.015.926	9.993	10.191
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	671.154	671	682
		2. Renter m.v.	191.679	192	181
		3. Bidrag	33.895	34	32
			896.728	897	895
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (kt. 303.1)	0	0	20
			0	0	20
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	1.058.584	1.059	1.060
		2. Renter m.v.	17.844	18	17
		3. Administrationsbidrag	81.000	81	81
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-356.038	-357	-352
			801.390	800	806
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	9.016	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-9.016	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	56.410	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-56.410	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	165.860	0	0
			165.860	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.863.978	1.697	1.721
139		Udgifter i alt	11.879.904	11.690	11.912
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	175.028	0	0

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.054.933	11.690	11.912

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	10.487.196	10.501	10.986
	5.	Institutioner	72.720	66	73
	6.	Kældre m.v.	20.239	19	22
	7.	Garager/Carporte	53.631	50	64
			<u>10.633.786</u>	<u>10.636</u>	<u>11.145</u>
202	13	Renter	678.921	340	349
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	84.688	77	80
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	54.290	54	55
	6.	Overført fra opsamlet resultat	583.169	583	284
			<u>1.401.068</u>	<u>1.054</u>	<u>768</u>
203.9		Ordinære indtægter	12.034.854	11.690	11.912
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	20.078	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	20.078	0	0
209		Indtægter i alt	12.054.933	11.690	11.912
220		Indtægter og evt. underskud i alt	12.054.933	11.690	11.912

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	26.283.046	26.283
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	136.000.000	
		2. Grundværdi	224.841.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	26.283.046	26.283
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.644.215	13.214
	17	2. Bygningsrenovering m.v.	15.213.839	16.272
304.9		Anlægsaktiver i alt	54.141.099	55.769
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	0	14
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	799.312	709
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	374.419	426
		6. Andre debitorer	65.504	2
			1.239.235	1.151
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	21.480.521	20.618
309.9		Omsætningsaktiver i alt	22.719.755	21.770
310		Aktiver i alt	76.860.855	77.539

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	14.495.327	13.869
403		Fælleskonto (B-ordning)	249.877	268
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.147.253	3.925
405	23	Tab ved fraflytninger	257.325	274
406.9	24	Henlæggelser i alt	19.149.781	18.335
407	25	Opsamlet resultat +/-	722.255	1.130
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	19.872.037	19.466
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	1.774.278	2.203
		7. Landsbyggefonden	305.340	305
			2.079.618	2.508
409		Beboerindskud	1.016.490	1.016
411		Afskrivningskonto for ejendommen	23.186.938	22.759
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	26.283.046	26.283
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	12.542.546	13.214
		2. Bygningsrenovering m.v.	15.213.839	16.272
			27.756.384	29.486
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	262.727	257
			262.727	257
417		Langfristet gæld i alt	54.302.157	56.026
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.092.332	988
421	27	Skyldige omkostninger	1.541.205	1.042
422		Mellemregning med fraflyttere	29.241	0
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	23.883	17
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	0
426		Kortfristet gæld i alt	2.686.661	2.047

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2025	2024
			(kr.)	(t.kr.)
430		Passiver i alt	76.860.855	77.539

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)	428.233	428	432
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	13.574	14	10
101.3		Administrationsbidrag	8.502	9	7
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	20.502	20	23
			470.809	470	472
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	232.574	233	233
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	465.147	465	465
			697.721	698	698
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	1.168.530	1.168	1.169
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	7.326	5	15
			7.326	5	15
109	3	Renovation			
		Renovation	373.743	380	387
			373.743	380	387
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	726.774	727	755
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelse, i alt	58.176	58	59
			823.950	824	855
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	892.149	951	1.014
		Trappevask mv.	169.363	161	181
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	48.346	41	59
		Øvrige renholdelsesudgifter	134.089	47	95
			1.243.947	1.201	1.349

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	3.281	110	100
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	26.471	0	0
		Bygning, tekniske installationer	56.566	0	0
		Materiel	70.497	0	0
			156.815	110	100
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	741.525	94	560
		Bygning, klimaskærm	147.495	150	174
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.875.206	3.780	1.370
		Bygning, fælles indvendig	16.381	62	745
		Bygning, tekniske installationer	1.028.936	629	2.847
		Materiel	99.823	77	350
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.909.367	4.791	6.045
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.909.367	-4.791	-6.045
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	137.367	121	137
		115 Reparationer fællesvaskeri	42.128	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-84.688	-77	-80
			94.806	44	57
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	-213	0	0
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-54.290	-54	-55
			-54.503	-54	-55
			40.303	-10	2
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	29.344	29	31
		Afdelingsbestyrelsen	13.978	18	18
		Beboeraktiviteter	85.455	140	140
		Telefonudgifter	20.614	10	24
		Afdelingsmøder og fester mv.	12.189	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	0	10	10
		Andre udgifter	5.554	10	10
			167.134	247	262
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			

Noter til resultatopgørelsen

			Regnskab	Budget	Budget
			2025	2025	2026
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
Konto	Note	Specifikation			
		Henlæggelser pr. m2	308,51	308,51	301,38

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	0,07	0,07	0,11
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,81	27,81
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	10.487.196	10.501	10.986
			10.487.196	10.501	10.986
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	513.061	340	349
		Kursregulering	165.860	0	0
			678.921	340	349
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	13.478	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	6.600	0	0
			20.078	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	26.283.046	26.283
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	26.283.046	26.283
303.1	16 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	13.213.700	13.926
	Forbedringsarbejder i året	101.669	-51
	Samlet anskaffelsessum ultimo	13.315.369	13.875
	Afdrag	-671.154	-661
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-671.154	-661
	Bogført værdi ultimo	12.644.215	13.214
303.2	17 Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo primo	16.272.423	17.330
	Samlet anskaffelsessum ultimo	16.272.423	17.330
	Afdrag	-1.058.584	-1.057
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.058.584	-1.057
	Bogført værdi ultimo	15.213.839	16.272
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	14
		0	14
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	280.707	266
	Vand	518.604	443
		799.312	709
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	374.419	426
		374.419	426
	Heraf til inkasso	11.193	41
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	3.623.764	0
	2. Virksomhedsobligationer	784.039	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	17.485.144	19.971
	4. Øvrige beholdninger	-412.426	647
	Værdipapirer og likvide beholdninger	21.480.521	20.618

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	13.868.834	12.158
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.909.367	-1.901
	Årets henlæggelser (kt. 120)	4.370.000	3.289
	Kursregulering (kt. 401.4)	165.860	323
		14.495.327	13.869
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	273.735	249
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-56.410	-10
	Årets henlæggelser (kt. 123)	40.000	35
		257.325	274
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.061.465	1.240
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	18.088.316	17.095
		19.149.781	18.335
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.130.396	1.245
	Årets overskud (konto 140)	175.028	277
	Overført til drift (konto 203.6)	-583.169	-391
	2. Ultimo saldo	722.255	1.130
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	745.869	680
	Vand	346.464	308
		1.092.332	988
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	30.644	27
	Øvrige skyldige omkostninger	1.510.561	1.015
		1.541.205	1.042
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	6.666	0
	Depositum	17.217	17
		23.883	17
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	0	0
		0	0

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