

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	16	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Charlottehøj Blykobbervej 8210 Aarhus V		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		2.294	24	1	24
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		2.294	24		24
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	2.294	24		
	4	0	0		
	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	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		2.294	24		24
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.	24	2.294	01.07.1948	01.07.1950	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	0	0			
Boliger i tæt/lav byggeri	24	2.294			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 74fq m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	9277689	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		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	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Nej	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Nej	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		933 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		104.059 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		45,36 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	5,50 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 16 - Charlottetøj

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	46.645	46	47
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	317.942	318	318
109	2	Renovation	98.545	105	100
110		Forsikringer	44.931	48	48
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	136.992	137	142
			136.992	137	142
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	23.020	23	23
		2. G-Indskud	185.126	189	189
			208.146	212	212
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	806.557	821	820
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	106.317	99	148
115	5	Almindelig vedligeholdelse	12.092	22	22
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	679.355	776	639
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-679.355	-776	-639
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	44.404	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-44.404	0	0
			0	0	0

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	7	Diverse udgifter	17.236	32	38
119.9		Variable udgifter i alt	135.645	154	208
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	778.000	778	919
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto (kt. 403)	3.500	4	1
	2.	Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	57.350	57	57
123		Tab ved fraflytninger	3.000	3	3
124.8		Henlæggelser i alt	841.850	842	981
124.9		Samlede ordinære udgifter	1.830.697	1.862	2.055
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	273.987	274	280
	2.	Renter m.v.	85.883	86	80
	3.	Bidrag	5.217	5	5
			365.087	365	365
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
	2.	Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	2.028	0	0
			2.028	0	0
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	19.557	0	0
			19.557	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	386.672	365	365
139		Udgifter i alt	2.217.369	2.227	2.420
140		Årets overskud, der anvendes til			
	2.	Overført opsamlet resultat	65.784	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.283.153	2.227	2.420

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			
	10	1. Almene familieboliger	2.139.168	2.137	2.279
		9. Merleje	-5.472	-5	-5
			<u>2.133.696</u>	<u>2.132</u>	<u>2.274</u>
202	11	Renter	80.255	27	65
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	69.202	69	81
			<u>149.457</u>	<u>96</u>	<u>146</u>
203.9		Ordinære indtægter	2.283.153	2.227	2.420
209		Indtægter i alt	2.283.153	2.227	2.420
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.283.153	2.227	2.420

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	12	Ejendommens anskaffelsessum	1.344.655	1.345
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	22.100.000	
		2. Grundværdi	66.238.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	1.344.655	1.345
303		Forbedringsarbejder		
	13	1. Forbedringsarbejder m.v.	2.483.895	2.758
	14	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	19.331	21
304.9		Anlægsaktiver i alt	3.847.881	4.124
Omsætningsaktiver				
307		Likvide beholdninger		
	15	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.434.136	2.360
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.434.136	2.360
310		Aktiver i alt	6.282.017	6.484

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	16	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.072.496	954
403		Fælleskonto (B-ordning)	242.053	239
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	597.319	584
405	17	Tab ved fraflytninger	56.461	53
406.9	18	Henlæggelser i alt	1.968.329	1.831
407	19	Opsamlet resultat +/-	259.861	263
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	2.228.190	2.094
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	0	16
			0	16
409		Beboerindskud	161.955	162
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	211.500	212
411		Afskrivningskonto for ejendommen	971.200	955
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	1.344.655	1.345
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	2.483.895	2.758
			2.483.895	2.758
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	120.545	121
			120.545	121
417		Langfristet gæld i alt	3.949.095	4.223
Kortfristet gæld				
421	20	Skyldige omkostninger	85.145	167
422		Mellemregning med fraflyttere	19.587	0
426		Kortfristet gæld i alt	104.732	167
430		Passiver i alt	6.282.017	6.484

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)	16.284	16	0
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	607	1	0
101.3		Administrationsbidrag	660	1	0
103		Kreditforeningsoverskud anvendt til nedskrivning af prioritetsgæld (er indeholdt i konto 101)	-4	0	0
			<u>17.547</u>	<u>18</u>	<u>0</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	10.057	10	16
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	19.041	19	31
			<u>29.098</u>	<u>29</u>	<u>47</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>46.645</u>	<u>46</u>	<u>47</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	98.545	105	100
			<u>98.545</u>	<u>105</u>	<u>100</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	97.992	98	101
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
			<u>136.992</u>	<u>137</u>	<u>142</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	57.674	76	91
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	1.811	3	3
		Øvrige renholdelsesudgifter	46.832	20	54
			<u>106.317</u>	<u>99</u>	<u>148</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	4.734	0	0
		Bygning, klimaskærm	3.000	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	22	22
		Bygning, tekniske installationer	128	0	0
		Materiel	4.230	0	0
			12.092	22	22
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	8.337	31	41
		Bygning, klimaskærm	517.097	388	116
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	68.104	234	255
		Bygning, tekniske installationer	28.712	102	152
		Materiel	57.104	22	75
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	679.355	776	639
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-679.355	-776	-639
			0	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	4.118	4	4
		Afdelingsbestyrelsen	1.972	5	11
		Beboeraktiviteter	0	6	6
		Telefonudgifter	8.322	8	8
		Afdelingsmøder og fester mv.	2.067	6	6
		Køb og salg af edb-udstyr	0	3	3
		Andre udgifter	757	1	1
			17.236	32	38
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	339,15	339,15	400,61

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,53	1,53	0,61
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	25,00	25,00	25,00
201	10	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	2.139.168	2.137	2.279
			2.139.168	2.137	2.279
202	11	Renter			
		Rente, Råderet	203	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	60.495	27	65
		Kursregulering	19.557	0	0
			80.255	27	65
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			

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	12 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	1.344.655	1.345
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	1.344.655	1.345
303.1	13 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	2.757.882	3.026
	Samlet anskaffelsessum ultimo	2.757.882	3.026
	Afdrag	-273.987	-268
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-273.987	-268
	Bogført værdi ultimo	2.483.895	2.758
303.3	14 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	21.155	23
	Rentetilskrivninger i året	203	0
	Afskrivninger	-2.028	-2
	Saldo ultimo konto 303.3	19.331	21
306/307	15 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	410.639	0
	2. Virksomhedsobligationer	88.846	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	1.981.387	2.286
	4. Øvrige beholdninger	-46.735	74
	Værdipapirer og likvide beholdninger	2.434.136	2.360

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	16 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	954.295	654
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-679.355	-343
	Årets henlæggelser (kt. 120)	778.000	610
	Kursregulering (kt. 401.4)	19.557	34
		1.072.496	954
405	17 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	53.461	48
	Årets henlæggelser (kt. 123)	3.000	5
		56.461	53
406.9	18 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	95.300	106
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	1.873.029	1.725
		1.968.329	1.831
407	19 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	263.279	174
	Årets overskud (konto 140)	65.784	141
	Overført til drift (konto 203.6)	-69.202	-52
	2. Ultimo saldo	259.861	263
421	20 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	894	1
	Øvrige skyldige omkostninger	84.251	166
		85.145	167

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