

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	71	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Nykersvej Randkløvevej 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		912	8	1	8
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		912	8		8
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	0	0		
	4	0	0		
	5	912	8		
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		912	8		8
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.	0	0	01.10.1966	01.10.1993	
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	8	912			
Matr.nr. og tekst:	ARHUS MARKJORDER 74 hg	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	5631010	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	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	Ja	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		789 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		18.951 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		20,78 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,90 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 71 - Nykersvej

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	78.267	78	78
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	126.523	127	127
109	2	Renovation	30.880	33	31
110		Forsikringer	11.183	12	12
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	71.664	72	75
			71.664	72	75
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	240.251	243	244
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	40.654	23	29
115	5	Almindelig vedligeholdelse	1.316	5	5
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	68.767	292	246
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-68.767	-292	-246
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	26.649	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-26.649	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	6.358	6	6
119.9		Variable udgifter i alt	48.329	35	41
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	400.000	400	382
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto (kt. 403)	50	0	1
	2.	Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	18.240	18	18
123		Tab ved fraflytninger	250	0	0
124.8		Henlæggelser i alt	418.540	419	401
124.9		Samlede ordinære udgifter	785.387	775	765
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	36.853	37	38
	2.	Renter m.v.	26.473	26	25
			<u>63.326</u>	<u>63</u>	<u>63</u>
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	20.337	0	0
			<u>20.337</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	83.663	63	63
139		Udgifter i alt	869.050	838	828
140		Årets overskud, der anvendes til			
	2.	Overført opsamlet resultat	2.729	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	871.779	838	828

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	719.530	720	732
			<u>719.530</u>	<u>720</u>	<u>732</u>
202	11	Renter	83.247	50	67
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	69.002	69	29
			<u>152.249</u>	<u>119</u>	<u>96</u>
203.9		Ordinære indtægter	871.779	838	828
209		Indtægter i alt	871.779	838	828
220		Indtægter og evt. underskud i alt	871.779	838	828

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	1.279.661	1.280
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	8.300.000	
		2. Grundværdi	26.359.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	1.279.661	1.280
303		Forbedringsarbejder		
	13	1. Forbedringsarbejder m.v.	723.468	760
304.9		Anlægsaktiver i alt	2.003.130	2.040
Omsætningsaktiver				
307		Likvide beholdninger		
	14	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	2.802.037	2.566
309.9		Omsætningsaktiver i alt	2.802.037	2.566
310		Aktiver i alt	4.805.167	4.606

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	15	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.302.795	1.951
403		Fælleskonto (B-ordning)	126.404	128
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	267.346	274
405	16	Tab ved fraflytninger	17.158	17
406.9	17	Henlæggelser i alt	2.713.703	2.370
407	18	Opsamlet resultat +/-	31.911	98
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	2.745.614	2.468
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	23.925	47
			23.925	47
409		Beboerindskud	80.000	80
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.175.737	1.152
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	1.279.661	1.280
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	723.468	760
			723.468	760
417		Langfristet gæld i alt	2.003.130	2.040
Kortfristet gæld				
421	19	Skyldige omkostninger	56.423	98
426		Kortfristet gæld i alt	56.423	98
430		Passiver i alt	4.805.167	4.606

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)	23.466	23	24
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	1.058	1	0
101.3		Administrationsbidrag	135	0	0
			<u>24.659</u>	<u>25</u>	<u>24</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	17.870	18	18
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	35.738	36	36
			<u>53.608</u>	<u>54</u>	<u>54</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>78.267</u>	<u>78</u>	<u>78</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	30.880	33	31
			<u>30.880</u>	<u>33</u>	<u>31</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	32.664	33	34
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
			<u>71.664</u>	<u>72</u>	<u>75</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	36.823	22	28
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	2.028	1	1
		Øvrige renholdelsesudgifter	1.803	1	1
			<u>40.654</u>	<u>23</u>	<u>29</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	5	5
		Materiel	1.316	0	0
			1.316	5	5
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	1.598	4	86
		Bygning, klimaskærm	19.204	83	15
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	38.696	189	113
		Bygning, tekniske installationer	9.178	17	31
		Materiel	90	0	0
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	68.767	292	246
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-68.767	-292	-246
			0	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	1.373	1	2
		Afdelingsbestyrelsen	1.035	1	1
		Beboeraktiviteter	0	1	1
		Telefonudgifter	1.431	1	1
		Afdelingsmøder og fester mv.	1.762	2	2
		Andre udgifter	757	1	1
			6.358	6	6
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	438,60	438,60	418,86

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	0,05	0,05	1,10
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	20,00	20,00	20,00
201	10	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	719.530	720	732
			719.530	720	732
202	11	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	62.910	50	67
		Kursregulering	20.337	0	0
			83.247	50	67
		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	1.279.661	1.280
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	1.279.661	1.280
303.1	13 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	760.322	799
	Samlet anskaffelsessum ultimo	760.322	799
	Afdrag	-36.853	-39
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-36.853	-39
	Bogført værdi ultimo	723.468	760
306/307	14 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	472.704	0
	2. Virksomhedsobligationer	102.274	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	2.280.858	2.485
	4. Øvrige beholdninger	-53.799	81
	Værdipapirer og likvide beholdninger	2.802.037	2.566

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	15 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	1.951.224	1.699
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-68.767	-69
	Årets henlæggelser (kt. 120)	400.000	283
	Kursregulering (kt. 401.4)	20.337	38
		2.302.795	1.951
405	16 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	16.908	17
	Årets henlæggelser (kt. 123)	250	0
		17.158	17
406.9	17 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	157.741	144
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	2.555.963	2.226
		2.713.703	2.370
407	18 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	98.184	89
	Årets overskud (konto 140)	2.729	29
	Overført til drift (konto 203.6)	-69.002	-20
	2. Ultimo saldo	31.911	98
421	19 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	1.010	0
	Øvrige skyldige omkostninger	55.413	97
		56.423	98

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