

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	14	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Rytterparken L. Hammerichsvej 8200 Aarhus N		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		33.198	461	1	461
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		33.198	461		461
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	702	13		
	2	11.314	181		
	3	15.963	211		
	4	4.908	53		
	5	311	3		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		993	6	1 pr påbeg. 60 m2	17
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	47	1/5	9
Lejemålsoplysninger i alt		34.191	514		487
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.	461	33.198	01.10.1948	01.10.1950	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	461	33.198			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 70as m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	9703436	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
	113471	Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie) Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
Beboerhus	Ja	Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen		Nej	Ovne Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
Vaskeri		Vandmåling, individuel		Nej	Solvarmeanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
		Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		860 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		1.560.638 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		47,01 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	6,20 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 14 - Rytterparken

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	724.631	725	725
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.418.014	2.670	2.670
107	2	Vandafgift	1.526.660	1.469	1.555
109	3	Renovation	800.798	932	808
110		Forsikringer	537.387	579	573
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	287.836	244	305
		3. Målerpasning m.v.	91.392	83	86
			379.228	327	391
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	2.199.160	2.195	2.270
			2.199.160	2.195	2.270
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	409.160	409	409
		2. G-indskud	2.679.079	2.741	2.733
			3.088.239	3.151	3.142
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	10.949.486	11.322	11.409
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.712.976	3.568	3.940
115	6	Almindelig vedligeholdelse	167.647	425	275
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	4.875.974	16.232	4.239
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.875.974	-16.232	-4.239
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	711.210	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-711.210	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	564.403	664	680
		2. Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	44.172	37	37
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	50.536	75	75
			659.112	776	792

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	326.530	409	410
119.9		Variable udgifter i alt	4.866.264	5.178	5.418
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.644.000	9.644	9.960
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	6.800	7	7
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	1.178.524	1.179	1.179
123		Tab ved fraflytninger	145.000	145	145
124.8		Henlæggelser i alt	10.974.324	10.974	11.290
124.9		Samlede ordinære udgifter	27.514.705	28.199	28.842
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	2.844.941	2.837	2.711
		2. Renter m.v.	709.224	710	628
		3. Bidrag	82.338	82	79
			3.636.503	3.629	3.417
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerers godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	524	0	0
			524	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	17.929	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-17.929	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	490.193	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-185.440	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-304.753	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	325.599	0	0
			325.599	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	11.739	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	65.861	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved	-65.861	0	0
			0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.974.365	3.629	3.417
139		Udgifter i alt	31.489.070	31.828	32.259
140		Årets overskud, der anvendes til			

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
		2. Overført opsamlet resultat	1.177.778	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	32.666.849	31.828	32.259

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	28.566.384	28.633	29.382
	4.	Erhverv	971.934	980	1.014
	6.	Kældre m.v.	25.800	24	25
	7.	Garager/Carporte	163.398	152	162
			<u>29.727.516</u>	<u>29.788</u>	<u>30.583</u>
202	14	Renter	1.334.934	585	625
203		Andre ordinære indtægter			
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	93.323	82	90
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	52.421	48	40
	6.	Overført fra opsamlet resultat	1.324.831	1.325	921
			<u>2.805.509</u>	<u>2.040</u>	<u>1.676</u>
203.9		Ordinære indtægter	32.533.025	31.828	32.259
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	133.824	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	133.824	0	0
209		Indtægter i alt	32.666.849	31.828	32.259
220		Indtægter og evt. underskud i alt	32.666.849	31.828	32.259

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	18.003.170	18.003
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	321.650.000	
		2. Grundværdi	673.136.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	18.003.170	18.003
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	37.904.995	40.042
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	65.575	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	55.973.740	58.046
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	5.896	70
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.985.278	2.066
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	702.382	986
		6. Andre debitorer	159.470	15
		7. Forudbetalte udgifter	320.000	269
			3.173.027	3.405
307		Likvide beholdninger		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	44.777.868	39.309
309.9		Omsætningsaktiver i alt	47.950.896	42.715
310		Aktiver i alt	103.924.636	100.760

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	29.638.406	24.545
403		Fælleskonto (B-ordning)	397.837	494
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	9.850.556	9.281
405	24	Tab ved fraflytninger	376.410	417
406.9	25	Henlæggelser i alt	40.263.208	34.736
407	26	Opsamlet resultat +/-	2.227.803	2.375
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	42.491.011	37.111
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	1.358.042	1.358
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.645.128	16.645
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	18.003.170	18.003
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	37.193.965	40.039
			37.193.965	40.039
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	1.725.264	1.734
			1.725.264	1.734
417		Langfristet gæld i alt	56.922.399	59.776
Kortfristet gæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.427.250	2.466
421	28	Skyldige omkostninger	1.315.784	634
422		Mellemregning med fraflyttere	20.963	19
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	454.994	408
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	292.234	346
426		Kortfristet gæld i alt	4.511.225	3.873
430		Passiver i alt	103.924.636	100.760

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			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	241.542	242	242
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	483.089	483	483
			724.631	725	725
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	724.631	725	725
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.526.660	1.469	1.555
			1.526.660	1.469	1.555
109	3	Renovation			
		Renovation	800.798	932	808
			800.798	932	808
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.988.421	1.988	2.058
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelser, i alt	171.739	168	170
			2.199.160	2.195	2.270
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.683.300	2.674	2.853
		Trappevask mv.	585.428	600	643
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	151.460	119	169
		Øvrige renholdelsesudgifter	292.787	175	276
			3.712.976	3.568	3.940

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	19.102	425	275
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	14.732	0	0
		Bygning, tekniske installationer	18.784	0	0
		Materiel	115.029	0	0
			167.647	425	275
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	602.540	335	426
		Bygning, klimaskærm	464.888	669	389
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.005.113	2.377	2.372
		Bygning, fælles indvendig	24.800	90	78
		Bygning, tekniske installationer	1.528.133	12.591	616
		Materiel	250.499	170	357
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.875.974	16.232	4.239
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-4.875.974	-16.232	-4.239
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	564.403	664	680
		115 Reparationer fællesvaskeri	941	0	0
			565.344	664	680
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	44.172	37	37
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-93.323	-82	-90
			-49.150	-45	-53
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	50.536	75	75
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-52.421	-48	-40
			-1.885	27	35
			514.309	646	662
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	79.109	79	84
		Afdelingsbestyrelsen	18.343	25	25
		Beboeraktiviteter	80.876	135	135
		Telefonudgifter	23.443	30	26
		Afdelingsmøder og fester mv.	51.836	90	90
		Køb og salg af edb-udstyr	7.813	25	25
		Andre udgifter	65.109	25	26
			326.530	409	410

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	282,07	282,07	291,31

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	0,20	0,20	0,20
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	35,50	35,50	35,50
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	11.739	0	0
			11.739	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	28.566.384	28.633	29.382
			28.566.384	28.633	29.382
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	239	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	1.007.187	585	625
		Kursregulering	325.599	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.910	0	0
			1.334.934	585	625
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	132.167	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	1.657	0	0
			133.824	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	18.003.170	18.003
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	18.003.170	18.003
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	40.042.469	42.852
	Forbedringsarbejder i året	707.467	4
	Samlet anskaffelsessum ultimo	40.749.936	42.856
	Afdrag	-2.844.941	-2.813
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.844.941	-2.813
	Bogført værdi ultimo	37.904.995	40.042
303.3	18 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Godtgørelse i året	65.861	0
	Rentetilskrivninger i året	239	0
	Afskrivninger	-524	0
	Saldo ultimo konto 303.3	65.575	0
305.1	19 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	5.896	70
		5.896	70
305.3	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	1.316.003	1.310
	EI	669.275	756
		1.985.278	2.066
305.4	21 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	702.382	986
		702.382	986
	Heraf til inkasso	151.161	59
306/307	22 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	7.554.026	0
	2. Virksomhedsobligationer	1.634.392	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	36.449.185	38.075
	4. Øvrige beholdninger	-859.735	1.234
	Værdipapirer og likvide beholdninger	44.777.868	39.309

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	23 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	24.544.780	20.332
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-4.875.974	-3.899
	Årets henlæggelser (kt. 120)	9.644.000	7.518
	Kursregulering (kt. 401.4)	325.599	593
		29.638.406	24.545
405	24 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	416.850	408
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-185.440	-117
	Årets henlæggelser (kt. 123)	145.000	125
		376.410	417
406.9	25 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.474.465	2.318
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	38.788.743	32.418
		40.263.208	34.736
407	26 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	2.374.856	1.657
	Årets overskud (konto 140)	1.177.778	892
	Overført til drift (konto 203.6)	-1.324.831	-174
	2. Ultimo saldo	2.227.803	2.375
419	27 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	1.667.450	1.651
	El	758.938	815
	Vand	862	1
		2.427.250	2.466
421	28 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	95.992	78
	Øvrige skyldige omkostninger	1.219.792	556
		1.315.784	634
423	29 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	454.994	408
		454.994	408
425	30 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	292.234	346
		292.234	346

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