

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	38	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Sandkåsparken Sandkåsvej 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		7.009	95	1	95
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		7.009	95		95
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	432	9		
	2	3.273	48		
	3	3.304	38		
	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		110	1	1 pr påbeg. 60 m2	2
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		7.119	96		97
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.	95	7.009	01.07.1981	01.01.1983	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	81	5.918			
Boliger i tæt/lav byggeri	14	1.091			
Matr.nr. og tekst:	HASLE, ÅRHUS JORDER 13k	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	5634433	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	Ja	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		Ja	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		1.057 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		504.267 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		71,94 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	7,40 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 38 - Sandkåsparken

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	1.954.489	1.954	1.954
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	531.608	537	553
109	2	Renovation	218.390	231	220
110		Forsikringer	120.918	131	129
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	177.668	182	185
	3.	Målerpasning m.v.	19.139	17	18
			196.806	199	202
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3 1.	Administrationsbidrag	469.067	471	485
			469.067	471	485
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.536.789	1.568	1.589
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	1.072.583	884	948
115	5	Almindelig vedligeholdelse	102.801	90	90
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	8.341.427	8.017	1.534
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-8.341.427	-8.017	-1.534
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	219.130	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-219.130	0	0
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri	34.139	35	35
		(udgifter, specifikation vedlagt)	34.139	35	35

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	8	Diverse udgifter	44.940	88	89
119.9		Variable udgifter i alt	1.254.464	1.097	1.161
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.609.000	2.609	2.997
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto (kt. 403)	5.000	5	5
	2.	Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	189.249	189	189
123		Tab ved fraflytninger	20.000	20	20
124.8		Henlæggelser i alt	2.823.249	2.823	3.211
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.568.990	7.443	7.916
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	92.323	335	335
	2.	Renter m.v.	27.590	28	23
			119.912	363	358
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	31.650	0	0
	2.	Dækket af dispositionsfonden mv.	-31.650	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	373.514	0	0
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-36.860	0	0
	3.	Heraf dækket af dispositionsfonden	-336.654	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	84.448	0	0
			84.448	0	0
134	11	Korrektion tidligere år	243.000	0	0
136		Beboerrådgivning m.v.	223.639	209	209
137		Ekstraordinære udgifter i alt	671.000	572	567
139		Udgifter i alt	8.239.990	8.015	8.483
140		Årets overskud, der anvendes til			
	2.	Overført opsamlet resultat	29.098	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.269.088	8.015	8.483

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	7.406.216	7.407	7.657
	4.	Erhverv	11.000	11	11
	6.	Kældre m.v.	2.144	3	3
	7.	Garager/Carporte	0	-1	-1
			<u>7.419.361</u>	<u>7.420</u>	<u>7.670</u>
202	13	Renter	345.675	121	347
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	36.361	39	33
	6.	Overført fra opsamlet resultat	225.989	226	223
			<u>608.025</u>	<u>386</u>	<u>604</u>
203.9		Ordinære indtægter	8.027.386	7.806	8.274
Ekstraordinære indtægter					
204	14	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	223.639	209	209
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	18.063	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	241.702	209	209
209		Indtægter i alt	8.269.088	8.015	8.483
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.269.088	8.015	8.483

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	36.504.500	36.505
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	69.000.000	
		2. Grundværdi	155.272.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	16.732.558	16.733
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	53.237.058	53.237
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	623.060	641
304.9		Anlægsaktiver i alt	53.860.117	53.878
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	0	39
		2. Beboerinskud	0	1
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	285.308	264
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	705.134	528
		6. Andre debitorer	26.141	81
			1.016.583	913
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.960.099	11.923
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.976.682	12.836
310		Aktiver i alt	60.836.800	66.715

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	3.260.701	8.909
403		Fælleskonto (B-ordning)	191.289	243
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.037.338	2.010
405	23	Tab ved fraflytninger	98.853	116
406.9	24	Henlæggelser i alt	5.588.181	11.278
407	25	Opsamlet resultat +/-	457.735	655
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	6.045.915	11.933
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		7. Landsbyggefonden	8.396.037	8.396
			8.396.037	8.396
409		Beboerindskud	730.463	730
411		Afskrivningskonto for ejendommen	44.110.558	44.111
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	53.237.058	53.237
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	549.025	641
			549.025	641
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	136.362	141
			136.362	141
417		Langfristet gæld i alt	53.922.444	54.019
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	454.722	432
421	27	Skyldige omkostninger	285.973	211
422		Mellemregning med fraflyttere	2.670	4
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	2.269	0
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	122.806	116
426		Kortfristet gæld i alt	868.440	763
430		Passiver i alt	60.836.800	66.715

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			
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	651.496	651	651
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	1.302.993	1.303	1.303
			<u>1.954.489</u>	<u>1.954</u>	<u>1.954</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.954.489</u>	<u>1.954</u>	<u>1.954</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	218.390	231	220
			<u>218.390</u>	<u>231</u>	<u>220</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	396.051	396	409
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelser, i alt	34.016	36	35
			<u>469.067</u>	<u>471</u>	<u>485</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	806.515	661	683
		Trappevask mv.	113.329	138	138
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	60.643	41	50
		Øvrige renholdelsesudgifter	92.096	45	77
			<u>1.072.583</u>	<u>884</u>	<u>948</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	703	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	90	90
		Bygning, fælles indvendig	4.580	0	0
		Bygning, tekniske installationer	25.734	0	0
		Materiel	71.784	0	0
			102.801	90	90
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	110.147	52	110
		Bygning, klimaskærm	7.189.717	7.312	494
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	501.152	436	554
		Bygning, fælles indvendig	10.201	12	9
		Bygning, tekniske installationer	417.817	160	257
		Materiel	112.392	45	110
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	8.341.427	8.017	1.534
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-8.341.427	-8.017	-1.534
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	34.139	35	35
		115 Reparationer fællesvaskeri	5.520	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-36.361	-39	-33
			3.299	-5	2
			3.299	-5	2
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	16.302	16	17
		Afdelingsbestyrelsen	3.850	11	11
		Beboeraktiviteter	0	25	25
		Telefonudgifter	13.547	13	13
		Afdelingsmøder og fester mv.	9.513	15	15
		Køb og salg af edb-udstyr	0	4	4
		Andre udgifter	1.728	5	5
			44.940	88	89
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	366,47	366,47	420,97

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,71	0,71	0,73
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	27,00	27,00	27,00
134	11	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	243.000	0	0
			243.000	0	0
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	7.406.216	7.407	7.657
			7.406.216	7.407	7.657
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	261.227	121	347
		Kursregulering	84.448	0	0
			345.675	121	347
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
204	14	Driftsikring og anden løbende driftsstøtte			
		Tilskud til beboerrådgivning	223.639	209	209
			223.639	209	209
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	14.816	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	3.247	0	0
			18.063	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	36.504.500	36.505
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	36.504.500	36.505
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	641.347	732
	Forbedringsarbejder i året	74.035	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo	715.382	732
	Afdrag	-92.323	-90
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-92.323	-90
	Bogført værdi ultimo	623.060	641
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	39
		0	39
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	151.611	150
	Vand	133.697	114
		285.308	264
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	705.134	528
		705.134	528
	Heraf til inkasso	225.661	214
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.005.469	0
	2. Virksomhedsobligationer	217.544	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	4.851.521	11.549
	4. Øvrige beholdninger	-114.434	374
	Værdipapirer og likvide beholdninger	5.960.099	11.923

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	8.908.679	7.591
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-8.341.427	-1.280
	Årets henlæggelser (kt. 120)	2.609.000	2.397
	Kursregulering (kt. 401.4)	84.448	200
		3.260.701	8.909
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	115.713	135
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-36.860	-37
	Årets henlæggelser (kt. 123)	20.000	18
		98.853	116
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	234.550	798
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	5.353.631	10.479
		5.588.181	11.278
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	654.626	695
	Årets overskud (konto 140)	29.098	173
	Overført til drift (konto 203.6)	-225.989	-214
	2. Ultimo saldo	457.735	655
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	285.288	271
	Vand	169.434	161
		454.722	432
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	28.825	22
	Øvrige skyldige omkostninger	257.148	189
		285.973	211
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	2.269	0
		2.269	0
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	122.806	116
		122.806	116

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