

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025			Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025		
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	67	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Risskov Brynet Kongevellen 20 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		3.104	37	1	37
Almene ungdomsboliger		3.134	70	1	70
Almene ældreboliger		495	10	1	10
Boligoplysning i alt		6.733	117		117
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1020	29		
	2	3.244	63		
	3	971	11		
	4	1.498	14		
	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		6.733	117		117
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.	117	6.733	16.03.2017	01.01.2021	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	111	6.053			
Boliger i tæt/lav byggeri	6	680			
Matr.nr. og tekst:	VEJLBY BY, VEJLBY 10cu m.fl	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	100317728	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		Ja	Ovne Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Nej	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		Nej	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.153 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		191.600 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		28,46 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,50 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 67 - Risskov Brynet

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	4.409.508	4.343	4.457
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	294.442	319	319
109	2	Renovation	235.025	251	251
110		Forsikringer	104.002	112	111
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	111.907	123	120
		3. Målerpasning m.v.	25.417	21	22
			137.324	144	142
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	590.168	590	610
			590.168	590	610
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.360.961	1.416	1.432
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	721.341	562	626
115	5	Almindelig vedligeholdelse	57.838	90	90
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	1.063.823	637	7.926
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.063.823	-637	-7.926
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		1. Afholdte udgifter, A-ordning	57.363	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-57.363	0	0
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	122.253	109	125
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	0	2	2
			122.253	111	127

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	132.430	224	225
119.9		Variable udgifter i alt	1.033.862	987	1.069
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.329.000	1.329	1.419
121	10	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning	137.900	138	138
123		Tab ved fraflytninger	40.000	40	40
124.8		Henlæggelser i alt	1.506.900	1.507	1.597
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.311.231	8.253	8.556
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
	1.	Forbedringsarbejder (kt. 303.1)	0	0	16
			0	0	16
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	4.696	0	0
	2.	Dækket af dispositionsfonden mv.	-4.696	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	2.418	0	0
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-2.418	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	48.948	0	0
			48.948	0	0
134	11	Korrektion tidligere år	7.380	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	56.328	0	16
139		Udgifter i alt	8.367.559	8.253	8.572
140		Årets overskud, der anvendes til			
	2.	Overført opsamlet resultat	10.858	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.378.416	8.253	8.572

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	3.631.416	3.737	3.911
	2.	Almene ungdomsboliger	3.406.836	3.326	3.407
	3.	Almene ældreboliger	723.216	706	723
			<u>7.761.468</u>	<u>7.768</u>	<u>8.041</u>
202	13	Renter	222.253	118	157
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	100.805	73	82
	6.	Overført fra opsamlet resultat	293.804	294	292
			<u>616.861</u>	<u>485</u>	<u>530</u>
203.9		Ordinære indtægter	8.378.329	8.253	8.572
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	87	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	87	0	0
209		Indtægter i alt	8.378.416	8.253	8.572
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.378.416	8.253	8.572

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	156.221.000	156.221
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012		
		2. Grundværdi	118.739.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	156.221.000	156.221
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	18.697.276	17.235
304.9		Anlægsaktiver i alt	174.918.276	173.456
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	17	1. Leje incl. Varme	4.292	33
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	805.898	675
	19	4. Fraflytninger, heraf til incasso	27.352	3
		6. Andre debitorer	51.673	46
			889.216	757
307		Likvide beholdninger		
	20	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.718.153	5.850
309.9		Omsætningsaktiver i alt	5.607.369	6.607
310		Aktiver i alt	180.525.645	180.063

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.034.186	4.720
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	504.834	424
405	22	Tab ved fraflytninger	106.685	69
406.9	23	Henlæggelser i alt	5.645.706	5.213
407	24	Opsamlet resultat +/-	418.540	701
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	6.064.245	5.915
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	116.230.379	120.890
		7. Landsbyggefonden	15.622.000	15.622
			131.852.379	136.512
409		Beboerindskud	3.125.000	3.125
411		Afskrivningskonto for ejendommen	21.243.621	16.584
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	156.221.000	156.221
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	16.653.288	16.653
			16.653.288	16.653
417		Langfristet gæld i alt	172.874.288	172.874
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	715.771	715
421	26	Skyldige omkostninger	866.479	488
422		Mellemregning med fraflyttere	4.862	71
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	0
426		Kortfristet gæld i alt	1.587.112	1.273
430		Passiver i alt	180.525.645	180.063

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)	4.659.620	4.660	4.659
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-20.494	-20	-20
101.3		Administrationsbidrag	371.180	371	371
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	69.879	0	0
			5.080.184	5.010	5.010
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	0	0	124
104.4		Ungdomsboligbidrag	-670.676	-668	-677
			-670.676	-668	-553
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	4.409.508	4.343	4.457
109	2	Renovation			
		Renovation	235.025	251	251
			235.025	251	251
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	514.458	514	531
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelse, i alt	36.710	37	37
			590.168	590	610
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	529.997	413	442
		Trappevask mv.	103.071	102	105
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	26.866	14	20
		Øvrige renholdelsesudgifter	61.407	33	60
			721.341	562	626

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	489	90	90
		Bygning, klimaskærm	1.908	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.195	0	0
		Bygning, tekniske installationer	44.349	0	0
		Materiel	8.898	0	0
			57.838	90	90
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	253.871	31	246
		Bygning, klimaskærm	64.631	121	65
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	195.366	286	7.357
		Bygning, fælles indvendig	26.684	5	5
		Bygning, tekniske installationer	462.257	146	173
		Materiel	61.015	47	81
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.063.823	637	7.926
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.063.823	-637	-7.926
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	122.253	109	125
		115 Reparationer fællesvaskeri	24.878	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-100.805	-73	-82
			46.327	36	43
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	0	2	2
			0	2	2
			46.327	38	45
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	20.078	20	21
		Afdelingsbestyrelsen	3.458	11	11
		Beboeraktiviteter	43.372	62	62
		Telefonudgifter	6.085	5	5
		Afdelingsmøder og fester mv.	3.862	25	25
		Køb og salg af edb-udstyr	0	15	15
		Andre udgifter	55.575	86	86
			132.430	224	225
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2025 (kr.)	2025 (t.kr.)	2026 (t.kr.)
		Henlæggelser pr. m2	197,39	197,39	210,75
121	10	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning			
		Henlæggelser pr. m2	20,48	20,48	20,48

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
134	11	Korrektion tidligere år Korrekationer vedr. tidligere år - 1	7.380 7.380	0 0	0 0
201	12	Boligafgifter og leje Almene familieboliger	3.631.416 3.631.416	3.737 3.737	3.911 3.911
202	13	Renter Renteindt. ombygning selsk. 6/7 Renteindtægter, mellemregning Kursregulering	21.893 151.412 48.948 222.253	0 118 0 118	0 157 0 157
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år Ekstraordinære indtægter	87 87	0 0	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	156.221.000	156.221
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	156.221.000	156.221
303.1	16 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	17.234.876	16.762
	Forbedringsarbejder i året	1.462.399	582
	Samlet anskaffelsessum ultimo	18.697.276	17.344
	Afdrag	0	-109
	Afdrag og afskrivninger ultimo	0	-109
	Bogført værdi ultimo	18.697.276	17.235
305.1	17 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	4.292	33
		4.292	33
305.3	18 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	380.784	366
	Vand	425.115	310
		805.898	675
305.4	19 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	27.352	3
		27.352	3
	Heraf til inkasso	38.714	0
306/307	20 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	795.952	0
	2. Virksomhedsobligationer	172.213	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	3.840.577	5.666
	4. Øvrige beholdninger	-90.589	184
	Værdipapirer og likvide beholdninger	4.718.153	5.850

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	21 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	4.720.062	3.918
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.063.823	-509
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.329.000	1.203
	Kursregulering (kt. 401.4)	48.948	107
		5.034.186	4.720
405	22 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	69.103	29
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-2.418	0
	Årets henlæggelser (kt. 123)	40.000	40
		106.685	69
406.9	23 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	503.468	124
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	5.142.238	5.089
		5.645.706	5.213
407	24 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	701.486	810
	Årets overskud (konto 140)	10.858	49
	Overført til drift (konto 203.6)	-293.804	-157
	2. Ultimo saldo	418.540	701
419	25 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	392.952	407
	Vand	322.819	308
		715.771	715
421	26 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	16.749	9
	Grundejerforening	93.828	0
	Øvrige skyldige omkostninger	755.902	479
		866.479	488
425	27 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	0	0
		0	0

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