

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	40	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Veri I Tjelevej 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	å lejemålsenhed
					Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger			28.898	347	1
Almene ungdomsboliger			0	0	1
Almene ældreboliger			0	0	1
Boligoplysning i alt			28.898	347	
Boliger fordelt på antal rum		Antal rum			
		1	259	7	
		2	6.863	97	
		3	10.528	119	
		4	10.548	117	
		5	700	7	
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)			0	0	
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken			0	0	
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)			0	0	
Erhvervslejemål			264	1	1 pr påbeg. 60 m2
Institutioner			0	0	1 pr påbeg. 60 m2
Garager/Carporte			0	66	1/5
Lejemålsoplysninger i alt			29.162	414	
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.		347	28.898	15.09.1957	15.09.1959
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven		0	0		
Opført/overtaget uden støtte		0	0		
Byggeart		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2		
Boliger i etagebyggeri		347	28.898		
Boliger i tæt/lav byggeri		0	0		
Matr.nr. og tekst:		VEJLBY BY, VEJLBY 9fc m.fl.		Tekniske installationer m.v.	
BFE nummer		4224154		Varmedeforsyning	
		503172			
Beboerfaciliteter					
Beboerhus		Ja		Fjernvarme Ja	
Særskilte selskabs- og mødelokaler		Ja		Centralvarme fra eget anlæg (fast brændsel eller olie) Nej	
		Ja		Centralvarme fra eget anlæg (naturgas) Nej	
		Ja		Ovne Nej	
		Ja		Elpaneler Nej	
		Ja		Solvarmeanlæg Nej	
		Ja		Varmepumpeanlæg Nej	
		Ja		Biogasanlæg Nej	
Vaskeri					
Vaskeinstallation, fælles		Ja			
Vaskemaskiner i de enkelte boliger		Nej			
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		745 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		786.023 kr.		Dato for forhøjelse 01.01.2025	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		27,20 kr.		Forhøjelse pr. m2 i % 3,90 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 40 - Veri I

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	868.793	869	869
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.663.151	1.673	1.739
109	2	Renovation	758.025	826	767
110		Forsikringer	496.618	534	529
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	353.034	383	363
		3. Målerpasning m.v.	73.540	62	64
			<u>426.574</u>	<u>445</u>	<u>427</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	1.643.006	1.643	1.701
			<u>1.643.006</u>	<u>1.643</u>	<u>1.701</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	7.460	7	7
		2. G-indskud	2.332.069	2.386	2.379
			<u>2.339.529</u>	<u>2.394</u>	<u>2.386</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	7.326.903	7.515	7.549
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	2.766.344	2.638	2.930
115	5	Almindelig vedligeholdelse	236.714	150	170
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	4.816.193	4.751	16.750
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.816.193	-4.751	-16.750
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	453.676	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-453.676	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	7	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri			
		(udgifter, specifikation vedlagt)	207.559	200	217
			<u>207.559</u>	<u>200</u>	<u>217</u>

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	216.947	274	287
119.9		Variable udgifter i alt	3.427.565	3.262	3.604
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.432.000	8.432	8.170
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	1.100	1	2
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	809.134	809	809
123		Tab ved fraflytninger	100.000	100	100
124.8		Henlæggelser i alt	9.342.234	9.342	9.082
124.9		Samlede ordinære udgifter	20.965.496	20.988	21.103
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.871.909	1.872	1.919
		2. Renter m.v.	883.228	883	837
		3. Bidrag	105.868	106	101
			<u>2.861.005</u>	<u>2.861</u>	<u>2.856</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	12.137	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-12.137	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	134.082	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-134.082	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	304.613	0	0
			<u>304.613</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.165.617	2.861	2.856
139		Udgifter i alt	24.131.113	23.849	23.959
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	461.543	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	24.592.656	23.849	23.959

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			
	11	1. Almene familieboliger	21.540.660	21.546	22.102
		4. Erhverv	217.596	218	222
		6. Kældre m.v.	79.938	78	78
		7. Garager/Carporte	96.942	95	98
		9. Merleje	-12.060	-12	-12
			<u>21.923.076</u>	<u>21.925</u>	<u>22.488</u>
202	12	Renter	1.246.881	527	627
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	234.546	240	230
		6. Overført fra opsamlet resultat	1.157.007	1.157	615
			<u>2.638.434</u>	<u>1.924</u>	<u>1.472</u>
203.9		Ordinære indtægter	24.561.510	23.849	23.959
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	31.147	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	31.147	0	0
209		Indtægter i alt	24.592.656	23.849	23.959
220		Indtægter og evt. underskud i alt	24.592.656	23.849	23.959

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	14	Ejendommens anskaffelsessum	17.902.499	17.902
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	203.000.000	
		2. Grundværdi	449.957.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	17.902.499	17.902
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	37.793.123	38.916
304.9		Anlægsaktiver i alt	55.695.622	56.818
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	1. Leje incl. Varme	11.770	41
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.360.404	1.275
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso	93.375	346
		55.424	222.165	9
	6.	Andre debitorer	1.687.715	1.670
307		Likvide beholdninger		
	19	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	41.432.668	37.374
309.9		Omsætningsaktiver i alt	43.120.383	39.044
310		Aktiver i alt	98.816.005	95.863

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	29.097.507	25.177
403		Fælleskonto (B-ordning)	782.154	792
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	7.152.908	6.787
405	21	Tab ved fraflytninger	314.816	349
406.9	22	Henlæggelser i alt	37.347.385	33.104
407	23	Opsamlet resultat +/-	1.668.200	2.364
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	39.015.585	35.468
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	1.330.637	1.331
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	188.825	189
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.383.037	16.383
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	17.902.499	17.902
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	37.044.063	38.916
			37.044.063	38.916
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	698.601	712
			698.601	712
417		Langfristet gæld i alt	55.645.163	57.531
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.031.797	1.947
421	25	Skyldige omkostninger	2.060.207	859
422		Mellemregning med fraflyttere	8.000	7
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	16.398	14
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	38.855	36
426		Kortfristet gæld i alt	4.155.257	2.863
430		Passiver i alt	98.816.005	95.863

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	289.597	290	290
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	579.196	579	579
			868.793	869	869
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	868.793	869	869
109	2	Renovation			
		Renovation	758.025	826	767
			758.025	826	767
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.490.295	1.490	1.544
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelser, i alt	113.711	114	116
			1.643.006	1.643	1.701
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.027.642	2.051	2.210
		Trappevask mv.	423.619	403	423
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	116.046	90	132
		Øvrige renholdelsesudgifter	199.037	93	165
			2.766.344	2.638	2.930

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	14.033	0	0
		Bygning, klimaskærm	2.466	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.047	150	170
		Bygning, tekniske installationer	27.452	0	0
		Materiel	188.715	0	0
			236.714	150	170
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	2.168.212	415	808
		Bygning, klimaskærm	405.668	236	11.679
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	755.739	2.608	2.330
		Bygning, fælles indvendig	18.297	28	21
		Bygning, tekniske installationer	1.240.942	1.308	1.683
		Materiel	227.337	157	229
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.816.193	4.751	16.750
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-4.816.193	-4.751	-16.750
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	207.559	200	217
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-234.546	-240	-230
			-26.987	-40	-13
			-26.987	-40	-13
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	59.546	60	63
		Afdelingsbestyrelsen	31.619	32	40
		Beboeraktiviteter	75.571	115	115
		Telefonudgifter	26.828	24	25
		Afdelingsmøder og fester mv.	10.937	25	25
		Køb og salg af edb-udstyr	7.196	8	8
		Andre udgifter	5.250	10	11
			216.947	274	287
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	289,14	289,14	280,16

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	0,04	0,04	0,08
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,00	28,00
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	21.540.660	21.546	22.102
			21.540.660	21.546	22.102
202	12	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	942.268	527	627
		Kursregulering	304.613	0	0
			1.246.881	527	627
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	21.370	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	9.777	0	0
			31.147	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	14 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	17.902.499	17.902
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	17.902.499	17.902
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	38.915.972	40.743
	Forbedringsarbejder i året	749.060	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo	39.665.032	40.743
	Afdrag	-1.871.909	-1.827
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.871.909	-1.827
	Bogført værdi ultimo	37.793.123	38.916
305.1	16 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	11.770	41
		11.770	41
305.3	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	505.832	496
	Vand	854.572	779
		1.360.404	1.275
305.4	18 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	93.375	346
		93.375	346
	Heraf til inkasso	55.424	60
306/307	19 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	6.989.691	0
	2. Virksomhedsobligationer	1.512.292	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	33.726.192	36.201
	4. Øvrige beholdninger	-795.507	1.174
	Værdipapirer og likvide beholdninger	41.432.668	37.374

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	20	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	25.177.088	19.224
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-4.816.193	-2.102
		Årets henlæggelser (kt. 120)	8.432.000	7.507
		Kursregulering (kt. 401.4)	304.613	547
			29.097.507	25.177
405	21	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	348.898	388
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-134.082	-139
		Årets henlæggelser (kt. 123)	100.000	100
			314.816	349
406.9	22	Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
		1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	2.699.019	1.621
		2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	34.648.366	31.484
			37.347.385	33.104
407	23	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	2.363.664	2.480
		Årets overskud (konto 140)	461.543	667
		Overført til drift (konto 203.6)	-1.157.007	-784
		2. Ultimo saldo	1.668.200	2.364
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	1.309.941	1.278
		Vand	721.856	669
			2.031.797	1.947
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	71.758	52
		Øvrige skyldige omkostninger	1.988.449	807
			2.060.207	859
423	26	Deposita og forudbetalt leje		
		Depositum	16.398	14
			16.398	14
425	27	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	38.855	36
			38.855	36

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