

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	56	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Nøddekrænten Nødkær Alle 8270 Højbjerg		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		14.400	182	1	182
Almene ungdomsboliger		1.413	40	1	40
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.813	222		222
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	561,4	20		
	2	4.582	80		
	3	7.022	83		
	4	3.648	39		
	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	1	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		15.813	223		222
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.	222	15.813	05.10.1989	01.10.1991	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	101	5.825			
Boliger i tæt/lav byggeri	121	9.988			
Matr.nr. og tekst:	SKÅDE BY, SKÅDE 6dn SKÅDE BY, SKÅDE 6dg	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	4254109 883714827520	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
		Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie) Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Beboerhus	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	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		1.142 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		500.623 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		31,66 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,90 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 56 - Nøddeskrænten

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	6.488.991	6.505	6.548
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.419.901	1.428	1.512
107	2	Vandafgift	3.912	4	5
109	3	Renovation	540.459	694	528
110		Forsikringer	216.608	231	231
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	10.708	10	11
	3.	Målerpasning m.v.	44.229	40	41
			54.938	50	52
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.004.996	1.005	1.038
			1.004.996	1.005	1.038
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.240.813	3.412	3.364
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.088.693	2.037	2.241
115	6	Almindelig vedligeholdelse	312.372	375	275
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.284.818	3.595	4.110
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.284.818	-3.595	-4.110
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	319.810	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-319.810	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	231.507	222	222
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	32.780	24	35
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	139.457	90	100
			403.745	336	356

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	114.502	151	167
119.9		Variable udgifter i alt	2.919.311	2.899	3.039
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.168.000	5.168	5.451
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	52.900	53	41
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	458.574	459	459
123		Tab ved fraflytninger	35.000	35	35
124.8		Henlæggelser i alt	5.714.474	5.714	5.986
124.9		Samlede ordinære udgifter	18.363.589	18.531	18.938
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	537.585	537	523
		2. Renter m.v.	401.669	400	378
		3. Bidrag	23.084	0	23
			962.339	937	924
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-55	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	55	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	35.212	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-35.212	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	137.754	0	0
			137.754	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	35.043	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.135.136	937	924
139		Udgifter i alt	19.498.725	19.469	19.861
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	315.867	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	19.814.593	19.469	19.861

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	16.556.580	16.598	16.961
	2.	Almene ungdomsboliger	1.509.408	1.464	1.509
	6.	Kældre m.v.	74.988	112	75
	7.	Garager/Carporte	1.404	1	1
			<u>18.142.380</u>	<u>18.175</u>	<u>18.547</u>
202	14	Renter	565.575	208	275
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	158.725	132	130
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	16.238	16	14
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	24.318	40	25
	6.	Overført fra opsamlet resultat	897.784	898	871
			<u>1.662.640</u>	<u>1.293</u>	<u>1.315</u>
203.9		Ordinære indtægter	19.805.019	19.469	19.861
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	9.573	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	9.573	0	0
209		Indtægter i alt	19.814.593	19.469	19.861
220		Indtægter og evt. underskud i alt	19.814.593	19.469	19.861

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	145.664.290	145.664
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	175.300.000	
		2. Grundværdi	332.987.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	52.368.542	51.933
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	198.032.832	197.598
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	11.770.334	12.152
304.9		Anlægsaktiver i alt	209.803.166	209.749
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	9.798	67
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	537.004	528
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	579.918	417
		6. Andre debitorer	128.340	6
		7. Forudbetalte udgifter	2.051	0
			1.257.111	1.018
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	15.491.778	14.181
309.9		Omsætningsaktiver i alt	16.748.888	15.199
310		Aktiver i alt	226.552.055	224.949

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	9.159.079	7.138
403		Fælleskonto (B-ordning)	144.586	99
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.630.105	3.484
405	23	Tab ved fraflytninger	322.675	323
406.9	24	Henlæggelser i alt	13.256.445	11.044
407	25	Opsamlet resultat +/-	1.285.705	1.868
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	14.542.149	12.912
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
	1.	Realkredit Danmark	8.510.854	8.979
	2.	Nykredit	22.053.852	23.480
	7.	Landsbyggefonden	9.649.954	9.650
			40.214.660	42.109
409		Beboerindskud	2.629.106	2.629
411		Afskrivningskonto for ejendommen	155.189.066	152.859
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	198.032.832	197.598
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	11.404.596	12.152
			11.404.596	12.152
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	105.860	104
			105.860	104
417		Langfristet gæld i alt	209.543.288	209.854

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2025	2024
			(kr.)	(t.kr.)
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.118.796	1.085
421	27	Skyldige omkostninger	1.049.914	764
422		Mellemregning med fraflyttere	16.637	31
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	251.765	276
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	29.506	27
426		Kortfristet gæld i alt	2.466.618	2.183
430		Passiver i alt	226.552.055	224.949

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 indeksslån			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	2.329.788	2.342	2.374
101.2		Prioritetsrenter (Ekskl. morarenter)	1.161.067	1.169	1.123
101.3		Administrationsbidrag	66.326	67	66
104.2		Rentebidrag	-423.336	-428	-370
104.3		Ydelsesstøtte	-23.148	-23	-24
			3.110.698	3.127	3.170
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	1.126.097	1.126	1.126
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	2.252.196	2.252	2.252
			3.378.293	3.378	3.378
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
		Nettokapitaludgifter i alt	6.488.991	6.505	6.548
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	3.912	4	5
			3.912	4	5
109	3	Renovation			
		Renovation	540.459	694	528
			540.459	694	528
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	906.426	906	936
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelser, i alt	59.570	60	61
			1.004.996	1.005	1.038
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.669.140	1.661	1.789
		Trappevask mv.	10.700	24	13
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	125.500	93	139
		Øvrige renholdelsesudgifter	283.353	260	300
			2.088.693	2.037	2.241

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	81.319	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.815	375	275
		Bygning, tekniske installationer	55.326	0	0
		Materiel	170.912	0	0
			312.372	375	275
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	342.765	555	1.191
		Bygning, klimaskærm	283.257	207	327
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.541.381	2.033	1.591
		Bygning, fælles indvendig	136.709	141	56
		Bygning, tekniske installationer	756.333	449	645
		Materiel	224.373	211	298
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.284.818	3.595	4.110
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.284.818	-3.595	-4.110
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	231.507	222	222
		115 Reparationer fællesvaskeri	20.955	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-158.725	-132	-130
			93.737	90	92
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	32.780	24	35
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-16.238	-16	-14
			16.543	8	21
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	139.457	90	100
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-24.318	-40	-25
			115.139	50	75
			225.419	148	187

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	38.096	38	40
		Afdelingsbestyrelsen	3.540	11	11
		Beboeraktiviteter	43.697	50	60
		Telefonudgifter	16.543	13	16
		Afdelingsmøder og fester mv.	4.877	15	15
		Køb og salg af edb-udstyr	0	10	10
		Andre udgifter	7.750	15	15
			114.502	151	167
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	326,82	326,82	344,72
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	3,35	3,35	2,62
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,00	29,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	35.043	0	0
			35.043	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	16.556.580	16.598	16.961
			16.556.580	16.598	16.961
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	426.119	208	275
		Kursregulering	137.754	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.702	0	0
			565.575	208	275
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	5.487	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	4.086	0	0
			9.573	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	145.664.290	145.664
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	145.664.290	145.664
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	12.151.698	12.880
	Forbedringsarbejder i året	366.940	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo	12.518.638	12.880
	Afdrag	-748.304	-729
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-748.304	-729
	Bogført værdi ultimo	11.770.334	12.152
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	9.798	67
		9.798	67
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	389.811	373
	El	89.847	98
	Vand	57.346	57
		537.004	528
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	579.918	417
		579.918	417
	Heraf til inkasso	95.831	63
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	2.613.463	0
	2. Virksomhedsobligationer	565.450	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	12.610.307	13.736
	4. Øvrige beholdninger	-297.442	445
	Værdipapirer og likvide beholdninger	15.491.778	14.181

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	7.138.142	6.604
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.284.818	-3.443
	Årets henlæggelser (kt. 120)	5.168.000	3.718
	Kursregulering (kt. 401.4)	137.754	259
		9.159.079	7.138
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	322.886	372
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-35.212	-84
	Årets henlæggelser (kt. 123)	35.000	35
		322.675	323
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	861.847	680
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	12.394.598	10.364
		13.256.445	11.044
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.867.621	1.224
	Årets overskud (konto 140)	315.867	790
	Overført til drift (konto 203.6)	-897.784	-147
	2. Ultimo saldo	1.285.705	1.868
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	966.944	948
	El	69.512	66
	Vand	82.341	70
		1.118.796	1.085
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	27.569	54
	Øvrige skyldige omkostninger	1.022.345	711
		1.049.914	764
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	251.765	276
		251.765	276
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	29.506	27
		29.506	27

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