

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025				Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025				
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune				
Boligorganisationsnr. 0197		Afdelingsnr. 72		Kommunenr. 751				
CVR-nr. (SE-nr.) 41954817								
Arbejdernes Andels Boligforening		Nygade		Aarhus Kommune				
Langelandsgade 50		Nygade		Rådhuspladsen 2				
8000 Aarhus C		8000 Aarhus C		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		6.130	69	1		69		
Almene ungdomsboliger		0	0	1		0		
Almene ældreboliger		0	0	1		0		
Boligoplysning i alt		6.130	69			69		
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum							
	1	136,3	2					
	2	2.310	32					
	3	2.357	25					
	4	194	2					
	5	1.134	8					
	Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)							
	Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken							
	Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)							
Erhvervslejemål		305	1	1 pr påbeg. 60 m2	6			
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0			
Garager/Carporte		0	83	1/5	17			
Lejemålsoplysninger i alt		6.435	153		92			
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.	0	0	01.10.1970	01.10.1993				
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0						
Opført/overtaget uden støtte	148	6.347						
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2						
Boliger i etagebyggeri	148	6.347						
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0						
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS BYGRUNDE 542c m.fl.		Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning			
BFE nummer	8660514	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	Nej	Spildevand, bioværk	Nej	(naturgas)	Nej			
		Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej			
		Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej			
		Vandmåling, individuel	Nej	Solvarmeanlæg	Nej			
Beboerhus	Ja	Vandmåling, kollektiv	Ja	Varmepumpeanlæg	Nej			
		Varmemåling, individuel	Nej	Biogasanlæg	Nej			
		Varmemåling, kollektiv	Ja					
		Elmåling, individuel	Ja					
Vaskeri	Nej	Elmåling, kollektiv	Nej					
Lejeoplysninger for boligen								
Leje pr. m2 bruttoetageareal på		982 kr.						
balancetidspunktet		353.830 kr.		Dato for forhøjelse 01.01.2025				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		57,72 kr.		Forhøjelse pr. m2 i % 6,50 %				
Forhøjelse pr. m2 i kr.								

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 72 - Nygade

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	1.089.135	1.089	1.089
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	498.613	499	499
107	2	Vandafgift	2.781	25	15
109	3	Renovation	214.149	223	222
110		Forsikringer	108.311	117	116
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	109.736	108	97
		3. Målerpasning m.v.	13.987	12	13
			<u>123.723</u>	<u>120</u>	<u>110</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	435.837	436	451
			<u>435.837</u>	<u>436</u>	<u>451</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.383.414	1.419	1.411
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	488.790	551	605
115	6	Almindelig vedligeholdelse	66.374	140	123
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	5.978.678	4.631	1.258
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-5.978.678	-4.631	-1.258
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	154.437	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-154.437	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	97.055	103	108
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	3.779	5	5
			<u>100.833</u>	<u>108</u>	<u>113</u>

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	42.966	66	73
119.9		Variable udgifter i alt	698.963	865	914
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.537.000	2.537	3.126
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	4.600	5	5
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	187.611	188	188
123		Tab ved fraflytninger	10.000	10	10
124.8		Henlæggelser i alt	2.739.211	2.739	3.328
124.9		Samlede ordinære udgifter	5.910.723	6.113	6.743
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.116.907	1.254	1.120
		2. Renter m.v.	237.432	237	217
		3. Bidrag	44.394	44	43
		4. Heraf dækket ved løb. off. tilskud	30.044	19	30
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	-7.064	-7	-7
			1.421.713	1.547	1.403
130		1. Tab ved fraflytninger	2.707	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-2.707	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	99.665	0	0
			99.665	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	3.974	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.525.352	1.547	1.403
139		Udgifter i alt	7.436.075	7.660	8.146
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	595.109	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	8.031.184	7.660	8.146

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	6.019.772	6.063	6.321
	4.	Erhverv	303.961	304	308
	6.	Kældre m.v.	69.168	71	75
	7.	Garager/Carporte	764.412	658	829
			<u>7.157.314</u>	<u>7.096</u>	<u>7.534</u>
202	14	Renter	407.963	102	129
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	81.086	83	84
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	2.350	3	3
	6.	Overført fra opsamlet resultat	376.055	376	397
			<u>867.454</u>	<u>564</u>	<u>612</u>
203.9		Ordinære indtægter	8.024.768	7.660	8.146
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	6.416	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	6.416	0	0
209		Indtægter i alt	8.031.184	7.660	8.146
220		Indtægter og evt. underskud i alt	8.031.184	7.660	8.146

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	17.891.719	17.892
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	88.000.000	
		2. Grundværdi	151.889.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	17.891.719	17.892
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	10.856.779	11.974
304.9		Anlægsaktiver i alt	28.748.498	29.865
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	0	34
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	503.922	485
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	133.935	213
		6. Andre debitorer	75.084	51
			712.941	782
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.935.951	12.134
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.648.892	12.916
310		Aktiver i alt	39.397.390	42.782

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	5.566.826	8.909
403		Fælleskonto (B-ordning)	202.513	201
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.536.576	1.500
405	23	Tab ved fraflytninger	204.425	197
406.9	24	Henlæggelser i alt	7.510.341	10.807
407	25	Opsamlet resultat +/-	1.341.117	1.122
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	8.851.457	11.929
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	630.174	630
411		Afskrivningskonto for ejendommen	17.261.545	17.262
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	17.891.719	17.892
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	10.856.779	11.974
			10.856.779	11.974
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	105.287	35
			105.287	35
417		Langfristet gæld i alt	28.853.785	29.900
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	557.658	522
421	27	Skyldige omkostninger	1.119.098	182
422		Mellemregning med fraflyttere	0	22
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	3.380	215
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	12.012	11
426		Kortfristet gæld i alt	1.692.148	952
430		Passiver i alt	39.397.390	42.782

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	363.043	363	363
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	726.092	726	726
			<u>1.089.135</u>	<u>1.089</u>	<u>1.089</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.089.135</u>	<u>1.089</u>	<u>1.089</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	2.781	25	15
			<u>2.781</u>	<u>25</u>	<u>15</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	214.149	223	222
			<u>214.149</u>	<u>223</u>	<u>222</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	375.636	376	388
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelser, i alt	21.201	21	22
			<u>435.837</u>	<u>436</u>	<u>451</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	383.666	460	498
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	38.850	21	28
		Øvrige renholdelsesudgifter	66.275	70	78
			<u>488.790</u>	<u>551</u>	<u>605</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	3.690	140	123
		Bygning, fælles indvendig	2.519	0	0
		Bygning, tekniske installationer	25.408	0	0
		Materiel	34.757	0	0
			66.374	140	123
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	76.792	3.793	37
		Bygning, klimaskærm	5.227.524	100	110
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	303.783	414	676
		Bygning, fælles indvendig	72.304	10	10
		Bygning, tekniske installationer	261.348	266	367
		Materiel	36.926	49	58
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	5.978.678	4.631	1.258
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-5.978.678	-4.631	-1.258
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	97.055	103	108
		115 Reparationer fællesvaskeri	12.409	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-81.086	-83	-84
			28.377	20	25
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	3.779	5	5
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-2.350	-3	-3
			1.429	2	2
			29.806	23	27
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	11.841	12	13
		Afdelingsbestyrelsen	7.060	18	18
		Beboeraktiviteter	4.474	9	9
		Telefonudgifter	13.744	7	13
		Afdelingsmøder og fester mv.	3.421	11	11
		Køb og salg af edb-udstyr	0	5	5
		Andre udgifter	2.425	5	5
			42.966	66	73
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
		Henlæggelser pr. m2	394,23	394,23	485,76
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m²	0,75	0,75	0,78
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m²	30,60	30,60	30,60
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	3.974	0	0
			3.974	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	6.019.772	6.063	6.321
			6.019.772	6.063	6.321
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	308.298	102	129
		Kursregulering	99.665	0	0
			407.963	102	129
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	3.416	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	3.000	0	0
			6.416	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	17.891.719	17.892
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	17.891.719	17.892
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	11.973.686	13.083
	Samlet anskaffelsessum ultimo	11.973.686	13.083
	Afdrag	-1.116.907	-1.109
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.116.907	-1.109
	Bogført værdi ultimo	10.856.779	11.974
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	34
		0	34
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	287.075	283
	Vand	216.847	202
		503.922	485
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	133.935	213
		133.935	213
	Heraf til inkasso	112.157	0
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.676.195	0
	2. Virksomhedsobligationer	362.662	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	8.087.864	11.753
	4. Øvrige beholdninger	-190.770	381
	Værdipapirer og likvide beholdninger	9.935.951	12.134

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	8.908.839	6.785
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-5.978.678	-510
	Årets henlæggelser (kt. 120)	2.537.000	2.444
	Kursregulering (kt. 401.4)	99.665	189
		5.566.826	8.909
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	197.131	222
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-2.707	-35
	Årets henlæggelser (kt. 123)	10.000	10
		204.425	197
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	254.861	549
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	7.255.479	10.258
		7.510.341	10.807
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.122.063	1.213
	Årets overskud (konto 140)	595.109	272
	Overført til drift (konto 203.6)	-376.055	-363
	2. Ultimo saldo	1.341.117	1.122
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	337.420	319
	Vand	220.238	202
		557.658	522
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	13.948	15
	Øvrige skyldige omkostninger	1.105.150	167
		1.119.098	182
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	432	0
	Depositum	2.948	215
		3.380	215
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	12.012	11
		12.012	11

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