

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	21	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Langenæs I Langenæs Alle 8000 Aarhus C		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		19.857	266	1	266
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		19.857	266		266
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1824,1	41		
	2	5.794	88		
	3	6.058	72		
	4	6.074	64		
	5	107	1		
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	46	1/5	9
Lejemålsoplysninger i alt		19.857	312		275
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.	266	19.762	01.01.1957	01.01.1959	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	266	19.762			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS JORDER 727p m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	5636234	Tostrengt vandsystem		Nej	Fjernvarme
		Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
		Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie)
	361273231273193273177	Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
Beboerfaciliter		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas)
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler
		Vandmåling, individuel		Nej	Solvarmeanlæg
		Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Nej	Biogasanlæg
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv		Ja	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		868 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		1.225.879 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		61,74 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	8,10 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 21 - Langenæs 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	581.310	581	581
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.386.007	1.391	1.457
107	2	Vandafgift	4.885	5	5
109	3	Renovation	778.887	882	763
110		Forsikringer	303.930	328	324
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	232.102	251	209
	3.	Målerpasning m.v.	53.026	47	49
			<u>285.127</u>	<u>298</u>	<u>258</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.245.498	1.245	1.310
			<u>1.245.498</u>	<u>1.245</u>	<u>1.310</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	248.560	249	249
	2.	G-indskud	1.602.541	1.640	1.635
			<u>1.851.101</u>	<u>1.888</u>	<u>1.883</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	5.855.435	6.038	6.000
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.256.841	2.145	2.326
115	6	Almindelig vedligeholdelse	182.324	300	330
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	4.144.703	21.194	9.668
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-4.144.703	-21.194	-9.668
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	308.658	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-308.658	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	270.813	264	290
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	84	5	5
			<u>270.896</u>	<u>269</u>	<u>295</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	182.282	223	229
119.9		Variable udgifter i alt	2.892.345	2.937	3.181
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.065.000	7.065	7.452
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	50.000	50	33
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	615.558	616	616
123		Tab ved fraflytninger	60.000	60	60
124.8		Henlæggelser i alt	7.790.558	7.791	8.161
124.9		Samlede ordinære udgifter	17.119.647	17.347	17.923
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	543.638	541	773
		2. Renter m.v.	602.668	598	575
		3. Bidrag	33.894	34	33
			1.180.201	1.173	1.381
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	5.028	5	5
			5.028	5	5
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.467	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-3.467	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	193.739	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-104.880	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-88.859	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	235.284	0	0
			235.284	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	11.895	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.432.408	1.178	1.386
139		Udgifter i alt	18.552.055	18.525	19.309
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	628.679	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	19.180.734	18.525	19.309

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	17.239.831	17.249	17.995
	6.	Kældre m.v.	88.836	82	89
	7.	Garager/Carporte	131.448	122	131
			<u>17.460.115</u>	<u>17.452</u>	<u>18.215</u>
202	14	Renter	966.226	382	469
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	212.691	197	207
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	113.008	122	127
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	1.250	2	2
	6.	Overført fra opsamlet resultat	370.715	371	290
			<u>1.663.890</u>	<u>1.073</u>	<u>1.094</u>
203.9		Ordinære indtægter	19.124.005	18.525	19.309
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	56.729	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	56.729	0	0
209		Indtægter i alt	19.180.734	18.525	19.309
220		Indtægter og evt. underskud i alt	19.180.734	18.525	19.309

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	12.161.595	12.162
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	205.500.000	
		2. Grundværdi	452.449.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	12.161.595	12.162
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	15.150.032	14.676
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	4.657.500	4.658
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	25.602	29
304.9		Anlægsaktiver i alt	31.994.729	31.524
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	20.629	199
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	698.831	573
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso	834.855	773
		6. Andre debitorer	16.341	221
			1.570.656	1.766
307		Likvide beholdninger		
	23	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	32.244.884	28.662
309.9		Omsætningsaktiver i alt	33.815.540	30.428
310		Aktiver i alt	65.810.269	61.952

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	24.012.686	20.857
403		Fælleskonto (B-ordning)	305.472	264
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	6.291.207	5.976
405	25	Tab ved fraflytninger	239.291	284
406.9	26	Henlæggelser i alt	30.848.657	27.381
407	27	Opsamlet resultat +/-	1.081.648	824
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	31.930.305	28.205
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	791.825	792
411		Afskrivningskonto for ejendommen	11.369.770	11.370
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	12.161.595	12.162
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	14.135.000	14.676
			14.135.000	14.676
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	569.477	568
			569.477	568
416	28	Anden langfristet gæld	4.657.500	4.658
417		Langfristet gæld i alt	31.523.572	32.063
Kortfristet gæld				
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.381.062	1.259
421	30	Skyldige omkostninger	910.928	389
422		Mellemregning med fraflyttere	48.950	15
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.	2.000	2
425		Anden kortfristet gæld		
	32	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	13.452	20
426		Kortfristet gæld i alt	2.356.393	1.684
430		Passiver i alt	65.810.269	61.952

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	193.770	194	194
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	387.540	388	388
			581.310	581	581
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	581.310	581	581
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	4.885	5	5
			4.885	5	5
109	3	Renovation			
		Renovation	778.887	882	763
			778.887	882	763
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.122.825	1.123	1.164
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelser, i alt	83.673	84	104
			1.245.498	1.245	1.310
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.740.550	1.796	1.886
		Trappevask mv.	163.751	160	163
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	184.644	88	116
		Øvrige renholdelsesudgifter	167.896	100	161
			2.256.841	2.145	2.326

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	2.209	300	330
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	12.544	0	0
		Bygning, fælles indvendig	1.229	0	0
		Bygning, tekniske installationer	92.025	0	0
		Materiel	74.317	0	0
			182.324	300	330
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	373.049	498	238
		Bygning, klimaskærm	924.430	13.598	1.439
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.483.294	1.828	1.668
		Bygning, fælles indvendig	190	17	1.930
		Bygning, tekniske installationer	1.232.189	5.184	4.224
		Materiel	131.551	70	169
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	4.144.703	21.194	9.668
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-4.144.703	-21.194	-9.668
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	270.813	264	290
		115 Reparationer fællesvaskeri	67.377	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-212.691	-197	-207
			125.499	67	83
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-113.008	-122	-127
			-113.008	-122	-127
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	84	5	5
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-1.250	-2	-2
			-1.166	4	4
			11.324	-51	-40

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	45.647	46	48
		Afdelingsbestyrelsen	17.106	18	18
		Beboeraktiviteter	70.893	85	85
		Telefonudgifter	21.350	21	23
		Afdelingsmøder og fester mv.	22.282	42	42
		Køb og salg af edb-udstyr	1.210	4	4
		Andre udgifter	3.794	8	10
			182.282	223	229
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	355,80	355,80	375,29
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	2,52	2,52	1,68
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	31,00	31,00	31,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	11.895	0	0
			11.895	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	17.239.831	17.249	17.995
			17.239.831	17.249	17.995
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	1.380	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	727.812	382	469
		Kursregulering	235.284	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.750	0	0
			966.226	382	469
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	37.076	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	19.653	0	0
			56.729	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	12.161.595	12.162
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	12.161.595	12.162
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	14.675.811	15.209
	Forbedringsarbejder i året	1.017.860	-4
	Samlet anskaffelsessum ultimo	15.693.671	15.204
	Afdrag	-543.638	-529
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-543.638	-529
	Bogført værdi ultimo	15.150.032	14.676
303.2	18 Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo primo	4.657.500	4.658
	Samlet anskaffelsessum ultimo	4.657.500	4.658
	Bogført værdi ultimo	4.657.500	4.658
303.3	19 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	29.251	33
	Rentetilskrivninger i året	1.380	2
	Afskrivninger	-5.028	-5
	Saldo ultimo konto 303.3	25.602	29
305.1	20 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	20.629	199
		20.629	199
305.3	21 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	387.164	335
	Vand	311.667	238
		698.831	573
305.4	22 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	834.855	773
		834.855	773
	Heraf til inkasso	109.649	74
306/307	23 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	5.439.712	0
	2. Virksomhedsobligationer	1.176.938	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	26.247.336	27.762
	4. Øvrige beholdninger	-619.102	900
	Værdipapirer og likvide beholdninger	32.244.884	28.662

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	24 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	20.857.105	20.512
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-4.144.703	-6.479
	Årets henlæggelser (kt. 120)	7.065.000	6.383
	Kursregulering (kt. 401.4)	235.284	441
		24.012.686	20.857
405	25 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	284.171	339
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-104.880	-105
	Årets henlæggelser (kt. 123)	60.000	50
		239.291	284
406.9	26 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.766.364	2.238
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	29.082.293	25.143
		30.848.657	27.381
407	27 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	823.684	1.129
	Årets underskud (konto 210)	0	-110
	Årets overskud (konto 140)	628.679	0
	Overført til drift (konto 203.6)	-370.715	-195
	2. Ultimo saldo	1.081.648	824
416	28 Anden langfristet gæld		
	LBF byggeskade	4.657.500	4.658
		4.657.500	4.658
419	29 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	881.104	811
	El	6.108	4
	Vand	493.851	444
		1.381.062	1.259
421	30 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	60.581	63
	Øvrige skyldige omkostninger	850.348	326
		910.928	389
423	31 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	2.000	2
		2.000	2
425	32 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	13.452	20
		13.452	20

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