

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	2	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Nordre Bydel I Tordenskjoldsgade 8200 Aarhus N		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		2.498	35	1	35
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		2.498	35		35
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	1.396	23		
	3	771	9		
	4	331	3		
	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		621	4	1 pr påbeg. 60 m2	11
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		3.119	39		46
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.	37	2.498	01.10.1918	01.10.1920	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	37	2.498			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS BYGRUNDE 1504v	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8721167	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		Nej	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv		Ja	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Nej	
		Elmåling, kollektiv		Ja	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		810 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		78.264 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		31,33 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,30 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 2 - Nordre Bydel 1

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	5.536	6	6
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	154.585	155	164
107	2	Vandafgift	130.385	111	125
109	3	Renovation	103.790	105	104
110		Forsikringer	49.949	54	53
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	48.237	56	49
		3. Målerpasning m.v.	8.140	7	7
			<u>56.377</u>	<u>63</u>	<u>56</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	253.431	253	262
			<u>253.431</u>	<u>253</u>	<u>262</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	19.600	20	20
		2. G-indskud	201.589	206	206
			<u>221.189</u>	<u>226</u>	<u>225</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	969.706	968	989
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	366.622	337	390
115	6	Almindelig vedligeholdelse	12.320	30	30
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	351.552	907	5.840
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-351.552	-907	-5.840
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	37.961	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-37.961	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	6.866	9	7
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	90	0	0
			<u>6.956</u>	<u>9</u>	<u>7</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	51.149	49	37
119.9		Variable udgifter i alt	437.047	424	464
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.333.000	1.333	1.373
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	1.300	1	2
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	72.442	72	72
123		Tab ved fraflytninger	10.000	10	10
124.8		Henlæggelser i alt	1.416.742	1.417	1.457
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.829.032	2.814	2.916
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	336.386	337	253
		2. Renter m.v.	94.493	94	82
		3. Bidrag	11.294	11	8
		4. Heraf dækket ved løb. off. tilskud	-46.784	-31	-28
			395.389	412	314
130		1. Tab ved fraflytninger	7.662	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-7.662	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	74.566	0	0
			74.566	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	469.955	412	314
139		Udgifter i alt	3.298.986	3.226	3.230
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	49.336	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.348.323	3.226	3.230

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	2.023.387	2.024	2.058
	4.	Erhverv	776.025	780	792
	6.	Kældre m.v.	12.492	15	16
			<u>2.811.904</u>	<u>2.819</u>	<u>2.865</u>
202	13	Renter	305.223	172	182
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	24.935	29	25
	6.	Overført fra opsamlet resultat	206.261	206	158
			<u>536.419</u>	<u>406</u>	<u>365</u>
203.9		Ordinære indtægter	3.348.323	3.226	3.230
209		Indtægter i alt	3.348.323	3.226	3.230
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.348.323	3.226	3.230

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	898.079	898
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	45.500.000	
		2. Grundværdi	57.759.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	898.079	898
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	2.832.428	3.167
304.9		Anlægsaktiver i alt	3.730.507	4.065
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	76.765	72
	17	4. Fraflytninger, heraf til incasso 0	26.990	33
		7. Forudbetalte udgifter	10.750	7
			114.505	112
307		Likvide beholdninger		
	18	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.425.140	9.426
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.539.646	9.538
310		Aktiver i alt	14.270.153	13.603

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	19	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.758.589	7.703
403		Fælleskonto (B-ordning)	168.610	177
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	605.718	561
405	20	Tab ved fraflytninger	97.699	95
406.9	21	Henlæggelser i alt	9.630.615	8.536
407	22	Opsamlet resultat +/-	332.796	490
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	9.963.411	9.026
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	209.879	210
411		Afskrivningskonto for ejendommen	688.200	688
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	898.079	898
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	2.832.428	3.167
			2.832.428	3.167
417		Langfristet gæld i alt	3.730.507	4.065
Kortfristet gæld				
419	23	Uafsluttede forbrugsregnskaber	188.685	182
421	24	Skyldige omkostninger	90.793	42
423	25	Deposita og forudbetalt leje m.v.	296.754	287
425		Anden kortfristet gæld		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2	0
426		Kortfristet gæld i alt	576.234	511
430		Passiver i alt	14.270.153	13.603

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	1.845	2	2
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	3.691	4	4
			<u>5.536</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>5.536</u>	<u>6</u>	<u>6</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	130.385	111	125
			<u>130.385</u>	<u>111</u>	<u>125</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	103.790	105	104
			<u>103.790</u>	<u>105</u>	<u>104</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	187.818	188	194
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelser, i alt	26.613	27	27
			<u>253.431</u>	<u>253</u>	<u>262</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	261.168	252	263
		Trappevask mv.	42.132	46	46
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	15.720	14	16
		Øvrige renholdelsesudgifter	47.602	25	64
			<u>366.622</u>	<u>337</u>	<u>390</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	30	30
		Bygning, tekniske installationer	2.294	0	0
		Materiel	10.027	0	0
			12.320	30	30
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	3.621	2	9
		Bygning, klimaskærm	64.336	386	37
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	88.657	210	243
		Bygning, fælles indvendig	10.482	198	206
		Bygning, tekniske installationer	124.677	88	5.258
		Materiel	59.779	23	87
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	351.552	907	5.840
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-351.552	-907	-5.840
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	6.866	9	7
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-24.935	-29	-25
			-18.070	-20	-18
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	90	0	0
			90	0	0
			-17.980	-20	-18
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	6.006	6	6
		Afdelingsbestyrelsen	7.464	8	6
		Beboeraktiviteter	25.340	13	13
		Telefonudgifter	9.814	9	7
		Afdelingsmøder og fester mv.	810	10	2
		Køb og salg af edb-udstyr	1.210	1	1
		Andre udgifter	504	3	3
			51.149	49	37
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	427,39	427,39	440,22

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,52	0,52	0,60
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,00	29,00
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	2.023.387	2.024	2.058
			2.023.387	2.024	2.058
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	230.657	172	182
		Kursregulering	74.566	0	0
			305.223	172	182
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			

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	898.079	898
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	898.079	898
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	3.166.824	3.491
	Samlet anskaffelsessum ultimo	3.166.824	3.491
	Indeksregulering i året	1.990	1
	Samlet indeksregulering ultimo	1.990	1
	Afdrag	-336.386	-325
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-336.386	-325
	Bogført værdi ultimo	2.832.428	3.167
305.3	16 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	76.765	72
		76.765	72
305.4	17 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	26.990	33
		26.990	33
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	18 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.758.721	0
	2. Virksomhedsobligationer	380.518	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	8.486.064	9.130
	4. Øvrige beholdninger	-200.163	296
	Værdipapirer og likvide beholdninger	10.425.140	9.426

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	19 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	7.702.575	6.572
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-351.552	-286
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.333.000	1.278
	Kursregulering (kt. 401.4)	74.566	139
		8.758.589	7.703
405	20 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	95.361	88
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-7.662	0
	Årets henlæggelser (kt. 123)	10.000	8
		97.699	95
406.9	21 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.177.424	1.140
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	8.453.191	7.397
		9.630.615	8.536
407	22 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	489.720	576
	Årets overskud (konto 140)	49.336	52
	Overført til drift (konto 203.6)	-206.261	-139
	2. Ultimo saldo	332.796	490
419	23 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	185.167	179
	El	189	0
	Vand	3.329	3
		188.685	182
421	24 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	9.966	7
	Øvrige skyldige omkostninger	80.827	35
		90.793	42
423	25 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	6.265	0
	Depositum	290.489	287
		296.754	287
425	26 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	2	0
		2	0

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