

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	12	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Riisvangen II Risvang Alle 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		10.935	116	1	116
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		10.935	116		116
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	2.848	31		
	4	7.028	76		
	5	1.059	9		
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	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		10.935	116		116
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.	114	10.691	01.12.1942	01.12.1944	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	0	0			
Boliger i tæt/lav byggeri	114	10.691			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 54cl m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8720319	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		Ja	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Nej	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Nej	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Ja	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		830 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		302.095 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		27,63 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,70 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 12 - Riisvangen II

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	133.688	134	134
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.040.586	2.041	2.041
109	2	Renovation	456.119	523	500
110		Forsikringer	200.399	214	214
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	512.628	513	530
			512.628	513	530
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	101.860	102	102
		2. G-Indskud	882.455	903	900
			984.315	1.005	1.002
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.194.045	4.296	4.287
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	442.636	349	485
115	5	Almindelig vedligeholdelse	101.973	80	25
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	3.414.889	2.378	1.872
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.414.889	-2.378	-1.872
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	181.874	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-181.874	0	0
			0	0	0

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	7	Diverse udgifter	91.974	101	127
119.9		Variable udgifter i alt	636.582	531	637
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.852.000	2.852	3.193
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto (kt. 403)	18.600	19	60
	2.	Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	284.310	284	284
123		Tab ved fraflytninger	25.000	25	25
124.8		Henlæggelser i alt	3.179.910	3.180	3.562
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.144.225	8.140	8.620
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	984.754	986	984
	2.	Renter m.v.	282.688	283	260
	3.	Bidrag	43.554	44	42
			<u>1.310.996</u>	<u>1.312</u>	<u>1.285</u>
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
	2.	Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	2.283	0	3
			<u>2.283</u>	<u>0</u>	<u>3</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	1.542	0	0
	2.	Dækket af dispositionsfonden mv.	-1.542	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	101.949	0	0
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-44.080	0	0
	3.	Heraf dækket af dispositionsfonden	-57.869	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	89.364	0	0
			<u>89.364</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
	1.	Udbetalt godtgørelse	2.247	0	0
	2.	Heraf overført til afvikling ved	-2.247	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.402.644	1.312	1.289
139		Udgifter i alt	9.546.870	9.452	9.908
140		Årets overskud, der anvendes til			
	2.	Overført opsamlet resultat	110.249	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.657.119	9.452	9.908

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			
	10	1. Almene familieboliger	9.080.009	9.043	9.453
			<u>9.080.009</u>	<u>9.043</u>	<u>9.453</u>
202	11	Renter	365.835	200	300
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	208.765	209	156
			<u>574.600</u>	<u>409</u>	<u>456</u>
203.9		Ordinære indtægter	9.654.610	9.452	9.908
Ekstraordinære indtægter					
206	12	Korrektion vedr. tidligere år	2.509	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	2.509	0	0
209		Indtægter i alt	9.657.119	9.452	9.908
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.657.119	9.452	9.908

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	13	Ejendommens anskaffelsessum	3.259.364	3.259
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	151.000.000	
		2. Grundværdi	425.122.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	3.259.364	3.259
303		Forbedringsarbejder		
	14	1. Forbedringsarbejder m.v.	17.481.022	18.466
304.9		Anlægsaktiver i alt	20.740.386	21.725
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	1. Leje incl. Varme	6.187	58
	17	4. Fraflytninger, heraf til incasso	216.683	53
		6. Andre debitorer	298.069	33
			520.938	145
307		Likvide beholdninger		
	18	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	11.306.523	12.073
309.9		Omsætningsaktiver i alt	11.827.462	12.218
310		Aktiver i alt	32.567.848	33.943

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	7.307.398	7.781
403		Fælleskonto (B-ordning)	163.920	149
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.256.058	2.149
405	20	Tab ved fraflytninger	185.674	205
406.9	21	Henlæggelser i alt	9.913.050	10.285
407	22	Opsamlet resultat +/-	331.488	430
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	10.244.538	10.715
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	204.664	205
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.054.700	3.055
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	3.259.364	3.259
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	17.481.022	18.466
			17.481.022	18.466
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	710.344	729
			710.344	729
417		Langfristet gæld i alt	21.450.730	22.454
Kortfristet gæld				
421	23	Skyldige omkostninger	862.776	768
422		Mellemregning med fraflyttere	9.804	7
426		Kortfristet gæld i alt	872.580	775
430		Passiver i alt	32.567.848	33.943

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	44.563	45	45
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	89.125	89	89
			133.688	134	134
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	133.688	134	134
109	2	Renovation			
		Renovation	456.119	523	500
			456.119	523	500
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	473.628	474	489
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
			512.628	513	530
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	360.307	281	392
		Skorstensfejning	9.518	10	10
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	13.908	7	10
		Øvrige renholdelsesudgifter	58.903	52	73
			442.636	349	485

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	86.766	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.318	80	25
		Bygning, tekniske installationer	577	0	0
		Materiel	12.312	0	0
			101.973	80	25
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	259.323	356	216
		Bygning, klimaskærm	470.741	392	332
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.790.004	673	843
		Bygning, fælles indvendig	407.450	360	0
		Bygning, tekniske installationer	417.160	543	386
		Materiel	70.211	55	94
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.414.889	2.378	1.872
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.414.889	-2.378	-1.872
			0	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	19.906	20	21
		Afdelingsbestyrelsen	17.647	18	18
		Beboeraktiviteter	3.333	10	10
		Telefonudgifter	5.473	5	5
		Afdelingsmøder og fester mv.	42.484	45	70
		Andre udgifter	3.130	4	4
			91.974	101	127
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	260,82	260,82	292,00

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,70	1,70	5,49
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	26,00	26,00	26,00
201	10	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	9.080.009	9.043	9.453
			9.080.009	9.043	9.453
202	11	Renter			
		Rente, Råderet	37	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	276.434	200	300
		Kursregulering	89.364	0	0
			365.835	200	300
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	12	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	709	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	1.800	0	0
			2.509	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	13 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	3.259.364	3.259
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.259.364	3.259
303.1	14 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	18.465.776	19.419
	Samlet anskaffelsessum ultimo	18.465.776	19.419
	Afdrag	-984.754	-953
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-984.754	-953
	Bogført værdi ultimo	17.481.022	18.466
303.3	15 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Godtgørelse i året	2.247	0
	Rentetilskrivninger i året	37	0
	Afskrivninger	-2.283	0
	Saldo ultimo konto 303.3	0	0
305.1	16 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	6.187	58
		6.187	58
305.4	17 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	216.683	53
		216.683	53
	Heraf til inkasso	17.482	20
306/307	18 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.907.410	0
	2. Virksomhedsobligationer	412.688	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	9.203.510	11.694
	4. Øvrige beholdninger	-217.085	379
	Værdipapirer og likvide beholdninger	11.306.523	12.073

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	19 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	7.780.922	6.884
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.414.889	-1.831
	Årets henlæggelser (kt. 120)	2.852.000	2.546
	Kursregulering (kt. 401.4)	89.364	182
		7.307.398	7.781
405	20 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	204.754	185
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-44.080	0
	Årets henlæggelser (kt. 123)	25.000	20
		185.674	205
406.9	21 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	314.111	389
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	9.598.939	9.896
		9.913.050	10.285
407	22 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	430.004	602
	Årets overskud (konto 140)	110.249	0
	Overført til drift (konto 203.6)	-208.765	-172
	2. Ultimo saldo	331.488	430
421	23 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	8.802	6
	Øvrige skyldige omkostninger	853.974	762
		862.776	768

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