

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025				Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune			
Boligorganisationsnr. 0197 CVR-nr. (SE-nr.) 41954817 Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C Telefon 89313131 Email bolig@aabnet.dk Hjemmeside http://www.aabnet.dk		Afdelingsnr. 8 Marselisgården Skanderborgvej 8000 Aarhus C Telefon 89313131 Email bolig@aabnet.dk Hjemmeside http://www.aabnet.dk		Kommunenr. 751 Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C Telefon 89402000 Email post@aarhus.dk			
Lejemål			Bruttoetageareal i alt m2	Antal lejemål	á lejemålsenhed		Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger			14.232	205	1		205
Almene ungdomsboliger			0	0	1		0
Almene ældreboliger			0	0	1		0
Boligoplysning i alt			14.232	205			205
Boliger fordelt på antal rum		Antal rum					
		1	810	16			
		2	9.444	139			
		3	3.978	50			
		4	0	0			
		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			647	7			
Institutioner			0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0	
Garager/Carporte			0	0	1/5	0	
Lejemålsoplysninger i alt			14.879	212		216	
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.		206	14.230	01.10.1936	01.10.1938		
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven		0	0				
Opført/overtaget uden støtte		0	0				
Byggeart		Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2				
Boliger i etagebyggeri		206	14.230				
Boliger i tæt/lav byggeri		0	0				
Matr.nr. og tekst: MARSELISBORG, ÅRHUS JORDER 673		Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning			
BFE nummer 8721447		Tostrengt vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja		
Beboerfaciliter Beboerhus Nej Særskilte selskabs- og mødelokaler Ja		Regnvand, nedslivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg		
		Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie) Nej		
		Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg		
		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej		
		Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne Nej		
Vaskeri Vaskeinstallation, fælles Ja Vaskemaskiner i de enkelte boliger Nej		Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej		
		Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg Nej		
		Vandmåling, kollektiv		Nej	Varmepumpeanlæg Nej		
		Varmemåling, individuel		Nej	Biogasanlæg Nej		
		Varmemåling, kollektiv		Ja			
		Elmåling, individuel		Ja			
		Elmåling, kollektiv		Nej			
Lejeoplysninger for boligen							
Leje pr. m2 bruttoetageareal på							
balancetidspunktet 735 kr.							
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis 701.081 kr.							
Dato for forhøjelse 01.01.2025							
Forhøjelse pr. m2 i kr. 49,26 kr.							
Forhøjelse pr. m2 i % 7,50 %							

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 8 - Marselisgården

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	121.636	122	122
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	518.212	524	571
109	2	Renovation	535.596	578	552
110		Forsikringer	238.910	258	255
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	229.803	236	149
	3.	Målerpasning m.v.	40.618	38	39
			270.421	274	188
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	1.010.341	1.006	1.038
			1.010.341	1.006	1.038
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	202.840	203	203
	2.	G-Indskud	1.154.575	1.181	1.178
			1.357.415	1.384	1.381
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.930.894	4.023	3.985
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	1.487.163	1.552	1.641
115	5	Almindelig vedligeholdelse	90.449	300	250
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.450.460	3.729	3.062
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.450.460	-3.729	-3.062
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	336.857	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-336.857	0	0
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	102.501	106	280
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	33.116	32	33
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	14.919	11	14
			150.535	149	327

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	8	Diverse udgifter	183.567	189	198
119.9		Variable udgifter i alt	1.911.713	2.190	2.415
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.604.000	4.604	4.742
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	19.000	19	18
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	441.190	441	441
123		Tab ved fraflytninger	35.000	35	35
124.8		Henlæggelser i alt	5.099.190	5.099	5.236
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.063.434	11.434	11.758
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	894.417	895	888
		2. Renter m.v.	274.393	274	252
		3. Bidrag	36.650	37	35
			1.205.459	1.206	1.176
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	43.443	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-43.443	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	305.417	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-80.940	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-224.477	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	120.257	0	0
			120.257	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.325.716	1.206	1.176
139		Udgifter i alt	12.389.150	12.640	12.933
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	461.653	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.850.803	12.640	12.933

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			
11	1.	Almene familieboliger	10.464.051	10.484	11.054
	4.	Erhverv	464.096	471	471
	6.	Kældre m.v.	330.666	323	312
			<u>11.258.812</u>	<u>11.278</u>	<u>11.837</u>
202	12	Renter	492.251	273	360
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	90.683	85	88
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	102.759	101	107
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	15.163	17	28
	6.	Overført fra opsamlet resultat	886.886	887	514
			<u>1.587.740</u>	<u>1.363</u>	<u>1.096</u>
203.9		Ordinære indtægter	12.846.553	12.640	12.933
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	4.250	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	4.250	0	0
209		Indtægter i alt	12.850.803	12.640	12.933
220		Indtægter og evt. underskud i alt	12.850.803	12.640	12.933

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	4.685.322	4.685
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	144.000.000	
		2. Grundværdi	357.809.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	4.685.322	4.685
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	15.096.261	16.874
304.9		Anlægsaktiver i alt	19.781.583	21.559
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	1. Leje incl. Varme	20.432	88
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.134.934	1.079
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso	158.324	524
		47.039		
	6.	Andre debitorer	0	71
			1.313.690	1.762
307		Likvide beholdninger		
	19	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	18.688.527	14.993
309.9		Omsætningsaktiver i alt	20.002.217	16.755
310		Aktiver i alt	39.783.800	38.314

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.104.649	7.831
403		Fælleskonto (B-ordning)	902.532	891
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.166.746	4.055
405	21	Tab ved fraflytninger	219.920	266
406.9	22	Henlæggelser i alt	16.393.847	13.043
407	23	Opsamlet resultat +/-	1.579.423	2.005
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	17.973.270	15.047
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	1.031.622	1.032
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.653.700	3.654
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	4.685.322	4.685
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	15.096.261	15.991
			15.096.261	15.991
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	278.958	268
			278.958	268
417		Langfristet gæld i alt	20.060.541	20.944
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.187.179	1.173
421	25	Skyldige omkostninger	277.379	874
422		Mellemregning med fraflyttere	13.922	6
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	210.718	209
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	60.791	60
426		Kortfristet gæld i alt	1.749.989	2.323
430		Passiver i alt	39.783.800	38.314

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	40.545	41	41
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	81.091	81	81
			<u>121.636</u>	<u>122</u>	<u>122</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>121.636</u>	<u>122</u>	<u>122</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	535.596	578	552
			<u>535.596</u>	<u>578</u>	<u>552</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	869.679	870	898
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelser, i alt	101.662	97	99
			<u>1.010.341</u>	<u>1.006</u>	<u>1.038</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.124.614	1.265	1.289
		Trappevask mv.	134.672	146	150
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	105.813	60	76
		Øvrige renholdelsesudgifter	122.064	82	125
			<u>1.487.163</u>	<u>1.552</u>	<u>1.641</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	3.697	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.723	300	250
		Bygning, tekniske installationer	57.812	0	0
		Materiel	24.217	0	0
			90.449	300	250
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	25.835	108	1.029
		Bygning, klimaskærm	-143.343	575	248
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	934.767	829	930
		Bygning, fælles indvendig	186.025	102	255
		Bygning, tekniske installationer	367.663	2.072	471
		Materiel	79.513	43	129
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.450.460	3.729	3.062
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.450.460	-3.729	-3.062
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	102.501	106	280
		115 Reparationer fællesvaskeri	11.794	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-90.683	-85	-88
			23.611	21	192
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	33.116	32	33
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-102.759	-101	-107
			-69.643	-69	-74
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	14.919	11	14
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-15.163	-17	-28
			-244	-6	-14
			-46.275	-54	104
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	35.179	35	37
		Afdelingsbestyrelsen	17.726	18	18
		Beboeraktiviteter	54.224	75	75
		Telefonudgifter	21.451	20	26
		Afdelingsmøder og fester mv.	44.801	35	35
		Køb og salg af edb-udstyr	3.864	1	1
		Andre udgifter	6.321	5	6

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2025 (kr.)	2025 (t.kr.)	2026 (t.kr.)
			183.567	189	198
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	309,44	313,42	318,71

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,34	1,34	1,23
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	31,00	31,00	31,00
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	10.464.051	10.484	11.054
			10.464.051	10.484	11.054
202	12	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	371.994	273	360
		Kursregulering	120.257	0	0
			492.251	273	360
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	3.560	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	690	0	0
			4.250	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	14 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	4.685.322	4.685
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	4.685.322	4.685
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	16.873.807	16.892
	Forbedringsarbejder i året	-883.129	883
	Samlet anskaffelsessum ultimo	15.990.678	17.776
	Afdrag	-894.417	-902
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-894.417	-902
	Bogført værdi ultimo	15.096.261	16.874
305.1	16 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	20.432	88
		20.432	88
305.3	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	602.767	574
	El	83.149	113
	Vand	449.018	391
		1.134.934	1.079
305.4	18 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	158.324	524
		158.324	524
	Heraf til inkasso	47.039	83
306/307	19 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	3.152.755	0
	2. Virksomhedsobligationer	682.131	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	15.212.461	14.522
	4. Øvrige beholdninger	-358.820	471
	Værdipapirer og likvide beholdninger	18.688.527	14.993

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	20 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	7.830.852	13.204
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.450.460	-10.114
	Årets henlæggelser (kt. 120)	4.604.000	4.415
	Kursregulering (kt. 401.4)	120.257	326
		11.104.649	7.831
405	21 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	265.860	322
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-80.940	-81
	Årets henlæggelser (kt. 123)	35.000	25
		219.920	266
406.9	22 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.090.270	1.147
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	15.303.577	11.895
		16.393.847	13.043
407	23 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	2.004.656	2.405
	Årets overskud (konto 140)	461.653	616
	Overført til drift (konto 203.6)	-886.886	-1.016
	2. Ultimo saldo	1.579.423	2.005
419	24 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	625.978	619
	El	120.032	141
	Vand	441.170	414
		1.187.179	1.173
421	25 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	34.746	29
	Øvrige skyldige omkostninger	242.633	846
		277.379	874
423	26 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	210.718	209
		210.718	209
425	27 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	60.791	60
		60.791	60

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