

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	15	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Skovvangsparken Skovvangsvej 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		8.438	112	1	112
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		8.438	112		112
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	3.431	52		
	3	3.725	46		
	4	1.282	14		
	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		408	3	1 pr påbeg. 60 m2	7
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	10	1/5	2
Lejemålsoplysninger i alt		8.846	125		121
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	8.420	01.10.1950	01.10.1952	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	114	8.420			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 108	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	5632234	Tostrengt 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	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Nej	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Nej	Biogasanlæg Nej
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		905 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		248.793 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		29,48 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,50 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 15 - Skovvangsparken

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	236.178	236	236
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	605.338	605	634
107	2	Vandafgift	426.162	361	400
109	3	Renovation	274.875	309	295
110		Forsikringer	148.610	160	158
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	186.371	178	228
	3.	Målerpasning m.v.	22.038	20	21
			208.408	198	250
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	565.420	565	601
			565.420	565	601
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	54.040	54	54
	2.	G-indskud	679.494	695	693
			733.534	749	747
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.962.348	2.948	3.086
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.049.678	1.048	1.187
115	6	Almindelig vedligeholdelse	69.209	120	100
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.983.902	1.178	2.051
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.983.902	-1.178	-2.051
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	135.436	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-135.436	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	20.201	17	18
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	7.156	2	7
			27.357	19	25

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	71.721	103	97
119.9		Variable udgifter i alt	1.217.966	1.290	1.409
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.038.000	4.038	3.844
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	1.000	1	3
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	227.826	228	228
123		Tab ved fraflytninger	20.000	20	20
124.8		Henlæggelser i alt	4.286.826	4.287	4.095
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.703.318	8.761	8.825
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	310.404	311	314
		2. Renter m.v.	101.250	101	87
			411.655	412	402
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	4.584	0	0
			4.584	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	48.680	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-48.680	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	208.628	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-45.980	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-162.648	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	159.803	0	0
			159.803	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	6.109	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	582.151	412	402
139		Udgifter i alt	9.285.468	9.173	9.227
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	170.184	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.455.653	9.173	9.227

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	7.639.781	7.647	8.014
	4.	Erhverv	314.347	307	317
	6.	Kældre m.v.	20.982	20	21
	7.	Garager/Carporte	20.520	20	21
			<u>7.995.630</u>	<u>7.994</u>	<u>8.373</u>
202	14	Renter	654.305	375	554
203		Andre ordinære indtægter			
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	3.450	5	6
	6.	Overført fra opsamlet resultat	799.117	799	295
			<u>1.456.872</u>	<u>1.179</u>	<u>854</u>
203.9		Ordinære indtægter	9.452.501	9.173	9.227
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	3.151	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	3.151	0	0
209		Indtægter i alt	9.455.653	9.173	9.227
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.455.653	9.173	9.227

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	5.405.923	5.406
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	97.000.000	
		2. Grundværdi	173.451.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	5.405.923	5.406
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	2.383.991	2.694
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	1.149	6
304.9		Anlægsaktiver i alt	7.791.062	8.106
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	354	55
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	650.158	679
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	72.353	221
		6. Andre debitorer	-1.035	0
		7. Forudbetalte udgifter	84.500	59
			806.330	1.015
307		Likvide beholdninger		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	22.172.930	20.362
309.9		Omsætningsaktiver i alt	22.979.260	21.377
310		Aktiver i alt	30.770.322	29.483

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	17.750.598	15.537
403		Fælleskonto (B-ordning)	509.723	515
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.209.972	2.111
405	24	Tab ved fraflytninger	180.175	206
406.9	25	Henlæggelser i alt	20.650.469	18.369
407	26	Opsamlet resultat +/-	642.515	1.271
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	21.292.984	19.641
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	287.823	288
411		Afskrivningskonto for ejendommen	5.118.100	5.118
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	5.405.923	5.406
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	2.383.991	2.694
			2.383.991	2.694
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	469.688	473
			469.688	473
417		Langfristet gæld i alt	8.259.602	8.573
Kortfristet gæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	874.941	856
421	28	Skyldige omkostninger	141.524	227
422		Mellemregning med fraflyttere	31.133	0
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	68.946	73
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	101.193	112
426		Kortfristet gæld i alt	1.217.737	1.269
430		Passiver i alt	30.770.322	29.483

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	78.724	79	79
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	157.454	157	157
			236.178	236	236
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	236.178	236	236
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	426.162	361	400
			426.162	361	400
109	3	Renovation			
		Renovation	274.875	309	295
			274.875	309	295
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	477.711	478	510
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelser, i alt	48.709	49	49
			565.420	565	601
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	861.501	897	964
		Trappevask mv.	63.976	58	69
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	54.233	43	63
		Øvrige renholdelsesudgifter	69.968	50	91
			1.049.678	1.048	1.187

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	2.512	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	12.000	120	100
		Bygning, tekniske installationer	7.337	0	0
		Materiel	47.360	0	0
			69.209	120	100
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	321.965	101	310
		Bygning, klimaskærm	43.034	169	141
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	602.233	545	1.182
		Bygning, fælles indvendig	615.698	60	110
		Bygning, tekniske installationer	313.791	243	184
		Materiel	87.181	61	125
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.983.902	1.178	2.051
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.983.902	-1.178	-2.051
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	20.201	17	18
			20.201	17	18
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	7.156	2	7
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-3.450	-5	-6
			3.706	-3	2
			23.907	14	20
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	19.220	19	20
		Afdelingsbestyrelsen	7.144	8	8
		Beboeraktiviteter	6.398	25	21
		Telefonudgifter	6.265	10	10
		Afdelingsmøder og fester mv.	32.245	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	0	2	2
		Andre udgifter	450	10	7
			71.721	103	97
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	456,48	456,48	434,55

Noter til resultatopgørelsen

		Regnskab	Budget	Budget
		2025	2025	2026
		(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
Konto	Note Specifikation			

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	0,12	0,12	0,33
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	27,00	27,00	27,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	6.109	0	0
			6.109	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	7.639.781	7.647	8.014
			7.639.781	7.647	8.014
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	178	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	494.324	375	554
		Kursregulering	159.803	0	0
			654.305	375	554
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	247	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	2.904	0	0
			3.151	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	5.405.923	5.406
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	5.405.923	5.406
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	2.694.395	3.009
	Samlet anskaffelsessum ultimo	2.694.395	3.009
	Afdrag	-310.404	-315
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-310.404	-315
	Bogført værdi ultimo	2.383.991	2.694
303.3	18 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	5.555	12
	Rentetilskrivninger i året	178	0
	Afskrivninger	-4.584	-7
	Saldo ultimo konto 303.3	1.149	6
305.1	19 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	354	55
		354	55
305.3	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	455.448	471
	EI	194.710	208
		650.158	679
305.4	21 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	72.353	221
		72.353	221
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	22 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	3.740.573	0
	2. Virksomhedsobligationer	809.312	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	18.048.765	19.722
	4. Øvrige beholdninger	-425.720	639
	Værdipapirer og likvide beholdninger	22.172.930	20.362

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	23 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	15.536.697	13.529
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.983.902	-1.633
	Årets henlæggelser (kt. 120)	4.038.000	3.332
	Kursregulering (kt. 401.4)	159.803	308
		17.750.598	15.537
405	24 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	206.155	232
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-45.980	-46
	Årets henlæggelser (kt. 123)	20.000	20
		180.175	206
406.9	25 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	805.346	568
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	19.845.122	17.801
		20.650.469	18.369
407	26 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.271.448	1.416
	Årets overskud (konto 140)	170.184	204
	Overført til drift (konto 203.6)	-799.117	-348
	2. Ultimo saldo	642.515	1.271
419	27 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	666.432	644
	El	208.509	212
		874.941	856
421	28 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	33.410	28
	Øvrige skyldige omkostninger	108.114	199
		141.524	227
423	29 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	68.946	73
		68.946	73
425	30 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	101.193	112
		101.193	112

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