

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	11	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Riisvangen I 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		13.892	145	1	145
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		13.892	145		145
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	206	2		
	3	5.500	58		
	4	6.744	70		
	5	1.442	15		
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		13.892	145		145
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.	145	13.892	01.10.1940	01.10.1942	
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	145	13.892			
Matr.nr. og tekst:	ARHUS MARKJORDER 69cæ m.fl	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	5629632	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		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		Nej	Ovne Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen		Nej	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	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		879 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		404.199 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		29,10 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,70 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 11 - Riisvangen 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	155.974	156	156
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.984.845	2.626	2.626
109	2	Renovation	629.032	665	639
110		Forsikringer	260.617	279	278
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	8.567	8	8
			<u>8.567</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3 1.	Administrationsbidrag	631.035	631	653
			<u>631.035</u>	<u>631</u>	<u>653</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	114.700	115	115
	2.	G-Indskud	1.118.341	1.144	1.141
			<u>1.233.041</u>	<u>1.259</u>	<u>1.255</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.747.137	5.468	5.459
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	571.963	551	697
115	5	Almindelig vedligeholdelse	46.536	80	80
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	7.676.990	5.714	4.152
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-6.815.500	-5.714	-4.152
			<u>861.490</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	355.730	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-355.730	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

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	104.959	147	150
119.9		Variable udgifter i alt	1.584.948	778	928
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.475.000	3.475	3.659
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto (kt. 403)	162.500	163	98
	2.	Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	458.420	431	431
123		Tab ved fraflytninger	30.000	30	30
124.8		Henlæggelser i alt	4.125.920	4.098	4.218
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.613.978	10.500	10.761
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	2.035.796	2.034	2.031
	2.	Renter m.v.	225.107	224	187
	3.	Bidrag	8.486	8	4
			2.269.389	2.266	2.222
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
	2.	Frafl. lejerers godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	10.165	0	0
			10.165	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.883	0	0
	2.	Dækket af dispositionsfonden mv.	-3.883	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	205.895	0	0
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-55.100	0	0
	3.	Heraf dækket af dispositionsfonden	-150.795	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	87.772	0	0
			87.772	0	0
134	10	Korrektion tidligere år	2.058	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
	1.	Udbetalt godtgørelse	45.596	0	0
	2.	Heraf overført til afvikling ved	-45.596	0	0
			0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.369.383	2.266	2.222
139		Udgifter i alt	12.983.362	12.766	12.983
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.983.362	12.766	12.983

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	12.213.972	12.161	12.419
			<u>12.213.972</u>	<u>12.161</u>	<u>12.419</u>
202	12	Renter	360.453	200	231
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	405.225	405	333
			<u>765.678</u>	<u>605</u>	<u>564</u>
203.9		Ordinære indtægter	12.979.650	12.766	12.983
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	3.712	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	3.712	0	0
209		Indtægter i alt	12.983.362	12.766	12.983
220		Indtægter og evt. underskud i alt	12.983.362	12.766	12.983

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	3.849.890	3.850
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	143.000.000	
		2. Grundværdi	357.753.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	3.849.890	3.850
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	6.183.564	8.219
	16	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	41.513	5
304.9		Anlægsaktiver i alt	10.074.967	12.074
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	17	1. Leje incl. Varme	7.206	2
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso	90.250	274
		6. Andre debitorer	635.031	1.065
			732.487	1.342
307		Likvide beholdninger		
	19	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.186.028	12.394
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.918.515	13.736
310		Aktiver i alt	20.993.482	25.810

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	3.563.068	6.816
403		Fælleskonto (B-ordning)	340.076	240
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.486.538	3.322
405	21	Tab ved fraflytninger	194.290	219
406.9	22	Henlæggelser i alt	7.583.973	10.597
407	23	Opsamlet resultat +/-	532.512	938
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	8.116.485	11.534
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	273.490	273
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.576.400	3.576
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	3.849.890	3.850
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	6.183.564	8.219
			6.183.564	8.219
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	931.014	939
			931.014	939
417		Langfristet gæld i alt	10.964.468	13.008
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	-8.533	-2
421	25	Skyldige omkostninger	1.852.106	1.239
422		Mellemregning med fraflyttere	68.956	31
426		Kortfristet gæld i alt	1.912.529	1.268
430		Passiver i alt	20.993.482	25.810

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	51.991	52	52
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	103.983	104	104
			<u>155.974</u>	<u>156</u>	<u>156</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>155.974</u>	<u>156</u>	<u>156</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	629.032	665	639
			<u>629.032</u>	<u>665</u>	<u>639</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	592.035	592	612
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
			<u>631.035</u>	<u>631</u>	<u>653</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	470.577	451	578
		Skorstensfejning	6.910	7	7
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	19.381	18	20
		Øvrige renholdelsesudgifter	75.095	75	93
			<u>571.963</u>	<u>551</u>	<u>697</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	23.440	80	80
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	973	0	0
		Bygning, tekniske installationer	385	0	0
		Materiel	21.738	0	0
			46.536	80	80
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	727.357	549	424
		Bygning, klimaskærm	2.053.285	2.774	354
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	4.140.162	1.459	1.459
		Bygning, tekniske installationer	670.710	842	1.780
		Materiel	85.475	89	136
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	7.676.990	5.714	4.152
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-6.815.500	-5.714	-4.152
			861.490	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	24.883	25	26
		Afdelingsbestyrelsen	12.322	18	18
		Beboeraktiviteter	8.034	35	35
		Telefonudgifter	3.458	5	7
		Afdelingsmøder og fester mv.	54.105	59	59
		Køb og salg af edb-udstyr	0	1	1
		Andre udgifter	2.158	5	5
			104.959	147	150
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	250,15	250,15	263,40

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	11,70	11,70	7,07
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	33,00	31,00	31,00
134	10	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	2.058	0	0
			2.058	0	0
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	12.213.972	12.161	12.419
			12.213.972	12.161	12.419
202	12	Renter			
		Rente, Råderet	1.175	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	271.507	200	231
		Kursregulering	87.772	0	0
			360.453	200	231
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	3.712	0	0
			3.712	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	3.849.890	3.850
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.849.890	3.850
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	8.219.360	10.251
	Forbedringsarbejder i året	0	-9
	Samlet anskaffelsessum ultimo	8.219.360	10.242
	Afdrag	-2.035.796	-2.023
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.035.796	-2.023
	Bogført værdi ultimo	6.183.564	8.219
303.3	16 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	4.907	8
	Godtgørelse i året	45.596	0
	Rentetilskrivninger i året	1.175	0
	Afskrivninger	-10.165	-3
	Saldo ultimo konto 303.3	41.513	5
305.1	17 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	7.206	2
		7.206	2
305.4	18 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	90.250	274
		90.250	274
	Heraf til inkasso	23.087	206
306/307	19 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.718.383	0
	2. Virksomhedsobligationer	371.790	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	8.291.427	12.005
	4. Øvrige beholdninger	-195.572	389
	Værdipapirer og likvide beholdninger	10.186.028	12.394

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	20 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	6.815.797	7.359
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-6.815.500	-4.027
	Årets henlæggelser (kt. 120)	3.475.000	3.277
	Kursregulering (kt. 401.4)	87.772	206
		3.563.068	6.816
405	21 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	219.390	189
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-55.100	0
	Årets henlæggelser (kt. 123)	30.000	30
		194.290	219
406.9	22 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	434.627	668
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	7.149.346	9.929
		7.583.973	10.597
407	23 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	937.737	1.125
	Årets overskud (konto 140)	0	60
	Overført til drift (konto 203.6)	-405.225	-247
	2. Ultimo saldo	532.512	938
419	24 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	-4.067	-1
	El	-2.723	-1
	Vand	-1.743	0
		-8.533	-2
421	25 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	11.919	9
	Øvrige skyldige omkostninger	1.840.187	1.231
		1.852.106	1.239

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