

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	100	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Bindesbøll Bindesbølls Alle 8240 Risskov		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		17.665	231	1	231
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		17.665	231		231
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	3124,5	67		
	2	7.176	91		
	3	5.589	57		
	4	1.776	16		
	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		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		17.665	231		231
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.	231	17.665	01.01.2019	01.01.2025	
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	231	17.665			
Matr.nr. og tekst:	54 fh	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	100122271	Tostrenget vandsystem		Ja	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	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen		Nej	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	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.579 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		0 kr.			
Forhøjelse pr. m2 i kr.		0,00 kr.			
		Dato for forhøjelse		01.01.2025	
		Forhøjelse pr. m2 i %		0,00 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 100 - Bindsbøll

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	12.655.118	12.837	12.887
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	757.916	758	784
107	2	Vandafgift	0	3	3
109	3	Renovation	381.055	341	392
110		Forsikringer	663.681	671	673
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	433.480	514	520
	3.	Målerpasning m.v.	78.479	41	43
			511.959	555	563
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	982.173	1.071	1.106
			982.173	1.071	1.106
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.296.785	3.399	3.520
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.244.991	2.271	2.399
115	6	Almindelig vedligeholdelse	269.296	356	357
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.521.564	0	3.434
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	0	0	-3.434
			2.521.564	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	1.	Afholdte udgifter, A-ordning	2.581	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.581	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	79.891	229	235
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	15.888	0	0
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	116.505	100	100
			212.285	329	335

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	523.005	545	612
119.9		Variable udgifter i alt	5.771.141	3.502	3.703
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.912.128	7.912	8.149
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning	353.220	353	300
123		Tab ved fraflytninger	92.000	92	92
124.8		Henlæggelser i alt	8.357.348	8.357	8.541
124.9		Samlede ordinære udgifter	30.080.392	28.094	28.652
Ekstraordinære udgifter					
129	1.	Tab ved lejeledighed m.v.	14.789.263	0	0
	2.	Dækket af dispositionsfonden mv.	-14.789.263	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
	1.	Renter af gæld til boligorganisationen	580.973	0	0
			580.973	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	471.836	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.052.810	0	0
139		Udgifter i alt	31.133.202	28.094	28.652
150		Udgifter og evt. overskud i alt	31.133.202	28.094	28.652

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	27.893.859	27.894	28.175
	6.	Kældre m.v.	55.076	0	50
			27.948.935	27.894	28.224
202	14	Renter	141.932	80	303
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	102.557	100	80
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	46.864	20	45
			291.352	200	428
203.9		Ordinære indtægter	28.240.287	28.094	28.652
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	2.892.915	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	2.892.915	0	0
209		Indtægter i alt	31.133.202	28.094	28.652
220		Indtægter og evt. underskud i alt	31.133.202	28.094	28.652

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	416.616.000	376.808
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	115.000.000	
		2. Grundværdi	50.585.700	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	416.616.000	376.808
304.9		Anlægsaktiver i alt	416.616.000	376.808
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
17	1.	Leje incl. Varme	26.775	20
	2.	Beboerindskud	0	-185
18	3.	Uafsluttede forbrugsregnskaber	781.349	156
19	4.	Fraflytninger, heraf til incasso	72.500	-2.298
	6.	Andre debitorer	1.717.467	0
			2.598.091	-2.307
307		Likvide beholdninger		
20	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.630.502	-110.134
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.228.593	-112.441
310		Aktiver i alt	423.844.593	264.367

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	21	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.912.128	0
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	350.639	0
405	22	Tab ved fraflytninger	92.000	0
406.9	23	Henlæggelser i alt	8.354.767	0
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	8.354.767	0
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	353.743.556	0
		7. Landsbyggefonden	41.661.600	0
			395.405.156	0
409		Beboerindskud	5.891.120	0
411		Afskrivningskonto for ejendommen	8.048.444	0
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	409.344.720	0
417		Langfristet gæld i alt	409.344.720	0
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.034.193	1.034
421	25	Skyldige omkostninger	1.665.724	4.097
422		Mellemregning med fraflyttere	305.375	0
424		Banklån	0	259.236
425		Anden kortfristet gæld		
		2. Reguleringskonto	1.058.365	0
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.081.448	0
426		Kortfristet gæld i alt	6.145.105	264.367
430		Passiver i alt	423.844.593	264.367

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			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	11.851.898	12.837	8.763
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	8.147.351	0	8.306
101.3		Administrationsbidrag	936.137	0	977
			20.935.386	12.837	18.045
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-1.734.861	0	0
104.2		Rentebidrag	-6.545.407	0	-5.158
			-8.280.268	0	-5.158
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	12.655.118	12.837	12.887
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	0	3	3
			0	3	3
109	3	Renovation			
		Renovation	381.055	341	392
			381.055	341	392
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	943.173	943	974
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelse, i alt	0	89	91
			982.173	1.071	1.106
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.441.538	1.529	1.610
		Trappevask mv.	528.324	510	500
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	82.917	72	101
		Øvrige renholdelsesudgifter	192.213	160	188
			2.244.991	2.271	2.399

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	40.536	356	357
		Bygning, klimaskærm	16.574	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	9.790	0	0
		Bygning, fælles indvendig	83.617	0	0
		Bygning, tekniske installationer	11.517	0	0
		Materiel	107.263	0	0
			269.296	356	357
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	264.018	0	218
		Bygning, klimaskærm	1.548.062	0	2.102
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	146.970	0	134
		Bygning, fælles indvendig	47.823	0	255
		Bygning, tekniske installationer	393.887	0	559
		Materiel	120.804	0	166
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.521.564	0	3.434
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	0	0	-3.434
			2.521.564	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	79.891	229	235
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-102.557	-100	-80
			-22.665	129	155
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	15.888	0	0
			15.888	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	116.505	100	100
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-46.864	-20	-45
			69.641	80	55
			62.864	209	210
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	39.640	40	42
		Afdelingsbestyrelsen	11.443	18	18
		Beboeraktiviteter	56.803	60	80
		Telefonudgifter	16.682	30	18
		Afdelingsmøder og fester mv.	5.247	23	23
		Køb og salg af edb-udstyr	14.056	20	20
		Andre udgifter	379.133	355	412

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2025 (kr.)	2025 (t.kr.)	2026 (t.kr.)
			523.005	545	612
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	447,89	447,89	461,30
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning			
		Henlæggelser pr. m2	20,00	20,00	16,99

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
134	12	Korrektion tidligere år Renter byggekredit	471.836 471.836	0 0	0 0
201	13	Boligafgifter og leje Almene familieboliger	27.893.859 27.893.859	27.894 27.894	28.175 28.175
202	14	Renter Renteindtægter, mellemregning Kursregulering	0 141.932 141.932	80 0 80	303 0 303
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år Ekstraordinære indtægter	2.892.915 2.892.915	0 0	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	376.808.476	314.919
		Tilgang i året	39.807.524	61.890
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	416.616.000	376.808
305.1	17	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	26.775	20
			26.775	20
305.3	18	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	660.078	100
		El	121.270	40
		Vand	0	16
			781.349	156
305.4	19	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	72.500	-2.298
			72.500	-2.298
		Heraf til inkasso	17.028	0
306/307	20	Værdipapirer og likvide beholdninger		
		1. Aktier	781.166	0
		2. Virksomhedsobligationer	169.013	0
		3. Stats- eller realkreditobligationer	3.769.228	-106.676
		4. Øvrige beholdninger	-88.906	-3.458
		Værdipapirer og likvide beholdninger	4.630.502	-110.134

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	21	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Årets henlæggelser (kt. 120)	7.912.128	0
			7.912.128	0
405	22	Tab ved fraflytninger		
		Årets henlæggelser (kt. 123)	92.000	0
			92.000	0
406.9	23	Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
		1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	189.156	0
		2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	5.502.116	0
			5.691.271	0
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	492.516	493
		El	329.868	330
		Vand	211.809	211
			1.034.193	1.034
421	25	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	51.936	10
		Øvrige skyldige omkostninger	1.613.788	4.086
			1.665.724	4.097
425	26	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	2.081.448	0
			2.081.448	0

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