

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	3	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Nordre Bydel II Tordensskjoldsgade 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		2.621	36	1	36
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		2.621	36		36
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	1.221	20		
	3	919	12		
	4	481	4		
	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		175	3	1 pr påbeg. 60 m2	3
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		2.795	39		39
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.	36	2.621	01.06.1919	01.06.1921	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	36	2.637			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS BYGRUNDE 2084a	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8721282	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	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Nej	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.029 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		64.072 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		24,45 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,40 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 3 - Nordre Bydel 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	6.846	7	7
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	214.016	215	224
107	2	Vandafgift	133.629	111	118
109	3	Renovation	93.765	98	95
110		Forsikringer	45.132	49	48
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	43.912	47	52
	3.	Målerpasning m.v.	7.617	7	7
			<u>51.528</u>	<u>54</u>	<u>59</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	220.331	220	228
			<u>220.331</u>	<u>220</u>	<u>228</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	15.040	15	15
	2.	G-indskud	212.806	218	217
			<u>227.846</u>	<u>233</u>	<u>232</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	986.247	980	1.005
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	376.075	323	364
115	6	Almindelig vedligeholdelse	16.051	30	30
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	244.567	642	830
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-244.567	-642	-830
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	64.416	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-64.416	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri			
		(udgifter, specifikation vedlagt)	21.070	20	30
			<u>21.070</u>	<u>20</u>	<u>30</u>

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	39.248	57	59
119.9		Variable udgifter i alt	452.443	430	482
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.687.000	1.687	1.603
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	1.000	1	1
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	65.516	66	66
123		Tab ved fraflytninger	1.000	1	1
124.8		Henlæggelser i alt	1.754.516	1.755	1.671
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.200.052	3.171	3.164
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	63.683	64	66
		2. Renter m.v.	15.870	16	14
			79.553	80	80
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-7.963	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	7.963	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	2.175	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-2.175	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	72.937	0	0
			72.937	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	7	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	152.497	80	80
139		Udgifter i alt	3.352.549	3.251	3.244
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	21.142	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.373.691	3.251	3.244

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	2.697.636	2.698	2.757
	4.	Erhverv	125.212	125	126
	6.	Kældre m.v.	20.559	22	22
			<u>2.843.407</u>	<u>2.845</u>	<u>2.905</u>
202	14	Renter	298.557	178	245
203		Andre ordinære indtægter			
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	2.400	0	2
	6.	Overført fra opsamlet resultat	228.077	228	92
			<u>529.034</u>	<u>406</u>	<u>339</u>
203.9		Ordinære indtægter	3.372.441	3.251	3.244
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	1.250	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.250	0	0
209		Indtægter i alt	3.373.691	3.251	3.244
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.373.691	3.251	3.244

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	704.170	704
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	42.000.000	
		2. Grundværdi	61.527.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	704.170	704
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	323.874	388
304.9		Anlægsaktiver i alt	1.028.044	1.092
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	10.879	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	67.761	68
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	41.385	8
		7. Forudbetalte udgifter	3.800	2
			123.825	77
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.346.744	9.118
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.470.569	9.195
310		Aktiver i alt	11.498.613	10.287

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	9.073.698	7.558
403		Fælleskonto (B-ordning)	139.565	141
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	564.495	561
405	23	Tab ved fraflytninger	128.278	129
406.9	24	Henlæggelser i alt	9.906.036	8.390
407	25	Opsamlet resultat +/-	196.670	404
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	10.102.706	8.793
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	255.840	256
411		Afskrivningskonto for ejendommen	448.330	448
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	704.170	704
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	323.874	388
			323.874	388
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	17.439	17
			17.439	17
417		Langfristet gæld i alt	1.045.483	1.109
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	187.964	187
421	27	Skyldige omkostninger	97.419	145
422		Mellemregning med fraflyttere	0	2
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	62.606	48
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	2.435	2
426		Kortfristet gæld i alt	350.424	384
430		Passiver i alt	11.498.613	10.287

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	2.282	2	2
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	4.564	5	5
			<u>6.846</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>6.846</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	133.629	111	118
			<u>133.629</u>	<u>111</u>	<u>118</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	93.765	98	95
			<u>93.765</u>	<u>98</u>	<u>95</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	159.237	159	165
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelser, i alt	22.094	22	22
			<u>220.331</u>	<u>220</u>	<u>228</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	321.239	289	306
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	20.172	14	20
		Øvrige renholdelsesudgifter	34.664	21	38
			<u>376.075</u>	<u>323</u>	<u>364</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	30	30
		Bygning, tekniske installationer	64	0	0
		Materiel	15.986	0	0
			16.051	30	30
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	4.504	25	18
		Bygning, klimaskærm	24.937	286	46
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	71.119	199	133
		Bygning, fælles indvendig	0	38	20
		Bygning, tekniske installationer	104.585	70	560
		Materiel	39.422	25	53
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	244.567	642	830
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-244.567	-642	-830
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	21.070	20	30
			21.070	20	30
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-2.400	0	-2
			-2.400	0	-2
			18.670	20	28
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	6.178	6	7
		Afdelingsbestyrelsen	7.655	11	11
		Beboeraktiviteter	10.595	20	20
		Telefonudgifter	7.281	10	11
		Afdelingsmøder og fester mv.	2.068	3	3
		Køb og salg af edb-udstyr	4.473	2	2
		Andre udgifter	1.000	5	6
			39.248	57	59
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	603,56	603,56	573,50

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	0,38	0,38	0,38
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	25,00	25,16	25,01
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	7	0	0
			7	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	2.697.636	2.698	2.757
			2.697.636	2.698	2.757
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	225.620	178	245
		Kursregulering	72.937	0	0
			298.557	178	245
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	1.250	0	0
			1.250	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	16 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	704.170	704
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	704.170	704
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	387.557	449
	Samlet anskaffelsessum ultimo	387.557	449
	Afdrag	-63.683	-61
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-63.683	-61
	Bogført værdi ultimo	323.874	388
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	10.879	0
		10.879	0
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	67.761	68
		67.761	68
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	41.385	8
		41.385	8
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.745.496	0
	2. Virksomhedsobligationer	377.656	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	8.422.250	8.831
	4. Øvrige beholdninger	-198.657	286
	Værdipapirer og likvide beholdninger	10.346.744	9.118

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	7.558.328	6.576
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-244.567	-630
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.687.000	1.477
	Kursregulering (kt. 401.4)	72.937	136
		9.073.698	7.558
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	129.453	128
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-2.175	0
	Årets henlæggelser (kt. 123)	1.000	1
		128.278	129
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	341.529	352
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	9.564.507	8.038
		9.906.036	8.390
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	403.606	397
	Årets overskud (konto 140)	21.142	81
	Overført til drift (konto 203.6)	-228.077	-75
	2. Ultimo saldo	196.670	404
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	187.964	187
		187.964	187
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	12.754	9
	Øvrige skyldige omkostninger	84.665	136
		97.419	145
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	62.606	48
		62.606	48
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	2.435	2
		2.435	2

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