

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	53	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Bushøjen Lerhus Alle 8270 Højbjerg		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		6.796	99	1	99
Almene ungdomsboliger		1.005	30	1	30
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		7.801	129		129
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1005	30		
	2	4.220	67		
	3	2.576	32		
	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		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		7.801	129		129
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.	129	7.801	10.07.1987	01.07.1989	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	100	5.808			
Boliger i tæt/lav byggeri	29	1.993			
Matr.nr. og tekst:	SKÅDE BY, SKÅDE 6dk m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8801361	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	Ja	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		Ja	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Nej	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		1.097 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		193.082 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		24,75 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,40 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 53 - Bushøjen

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	2.998.690	2.999	2.999
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	592.952	600	593
109	2	Renovation	298.755	339	292
110		Forsikringer	103.518	112	110
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	5.273	5	6
	3.	Målerpasning m.v.	25.947	23	24
			31.220	28	30
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	601.282	601	621
			601.282	601	621
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.627.727	1.680	1.646
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	1.012.037	1.057	1.153
115	5	Almindelig vedligeholdelse	140.486	275	190
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.137.838	1.611	1.722
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.137.838	-1.611	-1.722
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	126.784	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-126.784	0	0
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	104.866	110	120
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	44.342	53	53
			149.208	163	173

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	93.454	104	107
119.9		Variable udgifter i alt	1.395.184	1.599	1.622
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.013.000	2.013	2.528
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	75.200	75	60
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	265.235	265	281
123		Tab ved fraflytninger	30.000	30	30
124.8		Henlæggelser i alt	2.383.435	2.383	2.899
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.405.037	8.661	9.166
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	191.147	191	183
		2. Renter m.v.	56.517	57	48
			247.664	248	231
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	4.791	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-4.791	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	87.193	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-49.020	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-38.173	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	84.746	0	0
			84.746	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	332.409	248	231
139		Udgifter i alt	8.737.446	8.909	9.397
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	388.347	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.125.793	8.909	9.397

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	7.584.774	7.610	7.832
	2.	Almene ungdomsboliger	970.920	946	971
			8.555.694	8.556	8.803
202	12	Renter	346.893	131	188
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	62.018	66	72
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	4.475	7	7
	6.	Overført fra opsamlet resultat	149.770	150	327
			563.156	353	594
203.9		Ordinære indtægter	9.118.850	8.909	9.397
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	6.943	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	6.943	0	0
209		Indtægter i alt	9.125.793	8.909	9.397
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.125.793	8.909	9.397

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	66.750.497	66.750
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	86.000.000	
		2. Grundværdi	142.037.000	
302		Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	20.942.962	20.943
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	87.693.459	87.693
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	926.404	1.076
304.9		Anlægsaktiver i alt	88.619.863	88.769
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	1. Leje incl. Varme	0	0
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	195.027	207
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso	212.793	252
		6. Andre debitorer	2.615	1
			410.434	459
307		Likvide beholdninger		
	19	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	10.176.725	8.695
309.9		Omsætningsaktiver i alt	10.587.159	9.154
310		Aktiver i alt	99.207.022	97.923

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	5.900.660	4.941
403		Fælleskonto (B-ordning)	246.837	174
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.277.986	2.137
405	21	Tab ved fraflytninger	110.889	130
406.9	22	Henlæggelser i alt	8.536.372	7.382
407	23	Opsamlet resultat +/-	978.202	740
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	9.514.574	8.121
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		7. Landsbyggefonden	8.839.243	8.839
			8.839.243	8.839
409		Beboerindskud	1.173.354	1.173
411		Afskrivningskonto for ejendommen	77.680.862	77.681
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	87.693.459	87.693
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	926.404	1.076
			926.404	1.076
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	24.983	20
			24.983	20
417		Langfristet gæld i alt	88.644.846	88.789
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	548.624	537
421	25	Skyldige omkostninger	312.368	279
422		Mellemregning med fraflyttere	3.648	16
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	174.313	172
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	8.649	9
426		Kortfristet gæld i alt	1.047.602	1.013
430		Passiver i alt	99.207.022	97.923

Balance pr. 31.12.2025

		Regnskab	Regnskab
		2025	2024
Konto	Note	Specifikation	(kr.)
			(t.kr.)

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	999.563	1.000	1.000
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	1.999.127	1.999	1.999
			<u>2.998.690</u>	<u>2.999</u>	<u>2.999</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>2.998.690</u>	<u>2.999</u>	<u>2.999</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	298.755	339	292
			<u>298.755</u>	<u>339</u>	<u>292</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	526.707	527	544
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelse, i alt	35.575	36	36
			<u>601.282</u>	<u>601</u>	<u>621</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	785.514	878	879
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	54.249	54	65
		Øvrige renholdelsesudgifter	172.274	126	209
			<u>1.012.037</u>	<u>1.057</u>	<u>1.153</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	64.357	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	5.816	275	190
		Bygning, tekniske installationer	9.823	0	0
		Materiel	60.490	0	0
			140.486	275	190
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	220.960	378	314
		Bygning, klimaskærm	91.737	311	91
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	321.644	435	595
		Bygning, fælles indvendig	1.916	5	13
		Bygning, tekniske installationer	346.520	281	458
		Materiel	155.062	201	252
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.137.838	1.611	1.722
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.137.838	-1.611	-1.722
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	104.866	110	120
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-62.018	-66	-72
			42.848	44	48
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	44.342	53	53
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-4.475	-7	-7
			39.867	47	47
			82.715	91	94
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	22.137	22	24
		Afdelingsbestyrelsen	10.302	11	11
		Beboeraktiviteter	9.913	39	39
		Telefonudgifter	13.295	13	14
		Afdelingsmøder og fester mv.	10.178	12	12
		Køb og salg af edb-udstyr	0	2	2
		Andre udgifter	27.629	5	6
			93.454	104	107
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	258,05	258,05	324,07

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	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	9,64	9,64	7,67
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	34,00	34,00	36,00
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	7.584.774	7.610	7.832
			7.584.774	7.610	7.832
202	12	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	262.147	131	188
		Kursregulering	84.746	0	0
			346.893	131	188
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	3.143	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	3.800	0	0
			6.943	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	66.750.497	66.750
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	66.750.497	66.750
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	1.075.802	1.226
	Samlet anskaffelsessum ultimo	1.075.802	1.226
	Afdrag	-149.398	-150
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-149.398	-150
	Bogført værdi ultimo	926.404	1.076
305.1	16 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	0
		0	0
305.3	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	141.236	144
	El	18.268	21
	Vand	35.523	42
		195.027	207
305.4	18 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	212.793	252
		212.793	252
	Heraf til inkasso	36.664	69
306/307	19 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.716.813	0
	2. Virksomhedsobligationer	371.450	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	8.283.854	8.422
	4. Øvrige beholdninger	-195.393	273
	Værdipapirer og likvide beholdninger	10.176.725	8.695

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	20 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	4.940.752	4.099
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.137.838	-1.271
	Årets henlæggelser (kt. 120)	2.013.000	1.954
	Kursregulering (kt. 401.4)	84.746	158
		5.900.660	4.941
405	21 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	129.909	149
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-49.020	-49
	Årets henlæggelser (kt. 123)	30.000	30
		110.889	130
406.9	22 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	325.378	265
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	8.210.995	7.117
		8.536.372	7.382
407	23 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	739.625	500
	Årets overskud (konto 140)	388.347	395
	Overført til drift (konto 203.6)	-149.770	-156
	2. Ultimo saldo	978.202	740
419	24 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	435.869	430
	El	53.517	53
	Vand	59.238	55
		548.624	537
421	25 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	24.013	20
	Øvrige skyldige omkostninger	288.355	259
		312.368	279
423	26 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	7.966	0
	Depositum	166.347	172
		174.313	172
425	27 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	8.649	9
		8.649	9

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