

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025			Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025		
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	6	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Ingerslevsgaard Stadion Alle 8000 Aarhus C		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		12.929	180	1	180
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		12.929	180		180
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	7.507	120		
	3	3.274	40		
	4	2.148	20		
	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		12.929	180		180
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.	180	12.929	01.10.1927	01.04.1929	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	180	12.929			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	MARSELISBORG, ÅRHUS GRUNDE 741cv	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8721293	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		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		901 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		1.703.982 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		131,80 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	5,60 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 6 - Ingerslevgården

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	28.616	29	29
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	884.254	875	945
107	2	Vandafgift	576.108	445	509
109	3	Renovation	467.720	486	487
110		Forsikringer	194.205	209	207
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	86.995	82	84
		3. Målerpasning m.v.	3.417	0	0
			90.412	82	84
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	806.758	807	834
			806.758	807	834
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	119.360	119	119
		2. G-indskud	1.043.048	1.067	1.064
			1.162.408	1.187	1.183
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.181.863	4.090	4.249
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.194.395	1.385	1.472
115	6	Almindelig vedligeholdelse	94.919	175	210
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	11.268.534	20.457	3.340
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-11.268.534	-20.457	-3.340
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	294.908	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-294.908	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri	188.025	217	186
		(udgifter, specifikation vedlagt)	188.025	217	186

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	104.465	139	141
119.9		Variable udgifter i alt	1.581.804	1.916	2.009
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.441.000	4.441	4.684
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	5.400	5	4
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	413.727	414	414
123		Tab ved fraflytninger	45.000	45	45
124.8		Henlæggelser i alt	4.905.127	4.905	5.147
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.697.411	10.940	11.433
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	643.845	1.171	1.187
		2. Renter m.v.	296.284	292	269
		3. Bidrag	23.907	24	23
			964.036	1.487	1.480
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.311	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-3.311	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	7.609	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-7.609	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	148.260	0	0
			148.260	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	530.000	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.642.296	1.487	1.480
139		Udgifter i alt	12.339.707	12.427	12.913
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	524.680	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.864.386	12.427	12.913

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	11.650.767	11.649	12.003
	4.	Erhverv	27.972	25	28
	6.	Kældre m.v.	29.818	37	41
			<u>11.708.557</u>	<u>11.712</u>	<u>12.071</u>
202	14	Renter	608.672	169	251
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	152.771	155	155
	6.	Overført fra opsamlet resultat	390.520	391	435
			<u>1.151.962</u>	<u>715</u>	<u>841</u>
203.9		Ordinære indtægter	12.860.519	12.427	12.913
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	3.867	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	3.867	0	0
209		Indtægter i alt	12.864.386	12.427	12.913
220		Indtægter og evt. underskud i alt	12.864.386	12.427	12.913

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	3.316.883	3.317
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	123.000.000	
		2. Heraf grundværdi	360.204.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	3.316.883	3.317
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	10.828.764	9.854
304.9		Anlægsaktiver i alt	14.145.647	13.171
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	86.674	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	213.438	246
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	96.821	134
		6. Andre debitorer	222.983	0
		7. Forudbetalte udgifter	99.000	70
			718.917	450
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	13.578.959	21.561
309.9		Omsætningsaktiver i alt	14.297.876	22.012
310		Aktiver i alt	28.443.523	35.183

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	7.998.211	14.677
403		Fælleskonto (B-ordning)	412.367	416
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.288.271	4.161
405	23	Tab ved fraflytninger	270.575	233
406.9	24	Henlæggelser i alt	12.969.423	19.487
407	25	Opsamlet resultat +/-	1.429.778	1.296
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	14.399.201	20.783
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	950.783	951
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.366.100	2.366
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	3.316.883	3.317
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	9.171.895	9.812
			9.171.895	9.812
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	154.037	155
			154.037	155
417		Langfristet gæld i alt	12.642.815	13.284
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	752.280	697
421	27	Skyldige omkostninger	637.265	383
422		Mellemregning med fraflyttere	1	21
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	0	2
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	11.961	13
426		Kortfristet gæld i alt	1.401.506	1.116
430		Passiver i alt	28.443.523	35.183

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	9.538	10	10
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	19.078	19	19
			28.616	29	29
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	28.616	29	29
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	576.108	445	509
			576.108	445	509
109	3	Renovation			
		Renovation	467.720	486	487
			467.720	486	487
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	734.940	735	759
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelser, i alt	32.818	33	33
			806.758	807	834
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	883.701	1.095	1.134
		Trappevask mv.	155.790	175	154
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	75.572	53	68
		Øvrige renholdelsesudgifter	79.332	63	116
			1.194.395	1.385	1.472

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	4.194	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.793	175	210
		Bygning, fælles indvendig	618	0	0
		Bygning, tekniske installationer	57.024	0	0
		Materiel	25.290	0	0
			94.919	175	210
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	92.793	80	31
		Bygning, klimaskærm	3.131.479	262	989
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	662.093	1.169	1.476
		Bygning, fælles indvendig	10.435	28	29
		Bygning, tekniske installationer	7.287.955	18.877	686
		Materiel	83.779	41	129
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	11.268.534	20.457	3.340
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-11.268.534	-20.457	-3.340
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	188.025	217	186
	115	Reparationer fællesvaskeri	16.245	0	0
	203.2	Indtægter fællesvaskeri	-152.771	-155	-155
			51.499	62	31
			51.499	62	31
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	30.889	31	33
		Afdelingsbestyrelsen	2.728	18	11
		Beboeraktiviteter	3.022	28	28
		Telefonudgifter	7.926	8	15
		Afdelingsmøder og fester mv.	24.195	40	40
		Køb og salg af edb-udstyr	0	10	10
		Andre udgifter	35.706	5	5
			104.465	139	141
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	343,49	343,49	362,29

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	0,42	0,42	0,34
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	32,00	32,00	32,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	530.000	0	0
			530.000	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	11.650.767	11.649	12.003
			11.650.767	11.649	12.003
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	458.619	169	251
		Kursregulering	148.260	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.793	0	0
			608.672	169	251
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	2.767	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	1.100	0	0
			3.867	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	3.316.883	3.317
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.316.883	3.317
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	9.854.207	10.434
	Forbedringsarbejder i året	1.618.402	42
	Samlet anskaffelsessum ultimo	11.472.609	10.476
	Afdrag	-643.845	-622
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-643.845	-622
	Bogført værdi ultimo	10.828.764	9.854
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	86.674	0
		86.674	0
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	213.438	246
		213.438	246
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	96.821	134
		96.821	134
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	2.290.770	0
	2. Virksomhedsobligationer	495.632	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	11.053.273	20.884
	4. Øvrige beholdninger	-260.716	677
	Værdipapirer og likvide beholdninger	13.578.959	21.561

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	14.677.484	14.787
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-11.268.534	-4.675
	Årets henlæggelser (kt. 120)	4.441.000	4.205
	Kursregulering (kt. 401.4)	148.260	361
		7.998.211	14.677
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	233.184	193
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-7.609	0
	Årets henlæggelser (kt. 123)	45.000	40
		270.575	233
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	723.464	2.274
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	12.245.959	17.213
		12.969.423	19.487
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.295.618	1.121
	Årets overskud (konto 140)	524.680	286
	Overført til drift (konto 203.6)	-390.520	-111
	2. Ultimo saldo	1.429.778	1.296
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	752.280	697
		752.280	697
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	27.533	30
	Øvrige skyldige omkostninger	609.732	353
		637.265	383
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	0	2
		0	2
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	11.961	13
		11.961	13

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