

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025				
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune		
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	50	Kommunenr. 751		
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817					
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Godsbanekollegiet Dan Turrels Gade 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	0	0	1	0	
	Almene ungdomsboliger	9.570	228	1	228	
	Almene ældreboliger	0	0	1	0	
	Boligoplysning i alt	9.570	228		228	
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum					
	1	8128	199			
	2	1.442	29			
	3	0	0			
	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		9.570	228		228	
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.	228	9.570	01.01.2019	01.12.2022	
	Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
	Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2				
	Boliger i etagebyggeri	228				9.570
	Boliger i tæt/lav byggeri	0				0
Matr.nr. og tekst:	845r, Marselisborg, Århus Grunde. Ejerl. 1	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning		
BFE nummer	100339843	Tostrenget vandsystem	Nej	Fjernvarme	Nej	
		Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg		
		Regnvand, genanvendelse	Nej	(fast brændsel eller olie)	Nej	
		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg		
Beboerfaciliter	Nej	Spildevand, bioværk	Nej	(naturgas)	Nej	
		Kildesort. af affald - inde i boligen	Nej	Ovne	Nej	
		Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej	
		Vandmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej	
Vaskeri	Nej	Vandmåling, kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej	
		Varmemåling, individuel	Ja	Biogasanlæg	Nej	
		Varmemåling, kollektiv	Nej			
		Elmåling, individuel	Ja			
	Nej	Elmåling, kollektiv	Nej			
Lejeoplysninger for boligen						
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.175 kr.				
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		571.641 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		59,73 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	5,40 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 50 - Godsbanen

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	5.886.702	5.851	5.918
Offentlige og andre faste udgifter					
107	2	Vandafgift	846	1	1
109	3	Renovation	287.322	328	291
110		Forsikringer	124.094	131	104
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	281.381	220	284
	3.	Målerpasning m.v.	47.393	41	42
			<u>328.773</u>	<u>260</u>	<u>326</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.057.654	1.058	1.092
			<u>1.057.654</u>	<u>1.058</u>	<u>1.092</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.798.689	1.778	1.814
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.357.893	1.120	1.197
115	6	Almindelig vedligeholdelse	54.642	150	150
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.405.139	771	1.458
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.405.139	-771	-1.458
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	1.	Afholdte udgifter, A-ordning	74.498	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-74.498	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	25.376	25	26
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	0	15	15
			<u>25.376</u>	<u>40</u>	<u>41</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	668.125	563	656
119.9		Variable udgifter i alt	2.106.036	1.873	2.044
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.577.000	1.577	2.868
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning	191.400	191	191
123		Tab ved fraflytninger	75.000	75	75
124.8		Henlæggelser i alt	1.843.400	1.843	3.134
124.9		Samlede ordinære udgifter	11.634.827	11.346	12.910
Ekstraordinære udgifter					
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	5.123	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-5.123	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	5.365	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-5.365	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	59.892	0	0
			59.892	0	0
133		Afvikling af			
		1. Underskud fra tidligere år (konto 407.1)	158.535	159	0
			158.535	159	0
134	12	Korrektion tidligere år	63.272	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	281.699	159	0
139		Udgifter i alt	11.916.526	11.504	12.910
150		Udgifter og evt. overskud i alt	11.916.526	11.504	12.910

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			
		2. Almene ungdomsboliger	11.245.896	11.246	11.605
			<u>11.245.896</u>	<u>11.246</u>	<u>11.605</u>
202	13	Renter	245.159	81	112
203		Andre ordinære indtægter			
		2. Drift af fællesvaskeri	27.478	18	22
		6. Overført fra opsamlet resultat	0	0	62
			<u>272.638</u>	<u>100</u>	<u>196</u>
203.9		Ordinære indtægter	11.518.534	11.346	11.801
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	236.346	159	1.109
208		Ekstraordinære indtægter i alt	236.346	159	1.109
209		Indtægter i alt	11.754.880	11.504	12.910
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	161.647	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	11.916.526	11.504	12.910

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	15	Ejendommens anskaffelsessum	246.178.800	246.185
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012		
		2. Grundværdi	24.563.695	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	246.178.800	246.185
304.9		Anlægsaktiver i alt	246.178.800	246.185
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	1. Leje incl. Varme	20.715	22
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	510.478	594
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso	0	22
		7. Forudbetalte udgifter	45.180	0
			576.373	638
307		Likvide beholdninger		
	19	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	5.714.945	6.767
309.9		Omsætningsaktiver i alt	6.291.318	7.405
310		Aktiver i alt	252.470.118	253.590

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	3.546.531	3.315
402		Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning)	464.504	348
405	21	Tab ved fraflytninger	170.941	101
406.9	22	Henlæggelser i alt	4.181.976	3.764
407	23	Opsamlet resultat +/-	23.686	27
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	4.205.662	3.790
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	200.256.909	206.506
		7. Landsbyggefonden	24.617.800	24.721
			224.874.709	231.227
409		Beboerindskud	4.924.000	4.944
411		Afskrivningskonto for ejendommen	16.380.091	11.040
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	246.178.800	247.211
417		Langfristet gæld i alt	246.178.800	247.211
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	700.074	723
421	25	Skyldige omkostninger	152.081	297
422		Mellemregning med fraflyttere	124.630	301
425		Anden kortfristet gæld		
		2. Reguleringskonto	1.108.871	1.267
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	0
426		Kortfristet gæld i alt	2.085.656	2.588
430		Passiver i alt	252.470.118	253.590

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)	5.386.278	5.409	5.542
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	4.965.078	4.985	4.852
101.3		Administrationsbidrag	585.268	587	587
			<u>10.936.623</u>	<u>10.981</u>	<u>10.981</u>
		Prioritering ved indekslån			
104.1		Afdragsbidrag	-1.582.047	-1.599	-1.597
104.2		Rentebidrag	-1.420.534	-1.473	-1.398
104.4		Ungdomsboligbidrag	-2.047.340	-2.058	-2.067
			<u>-5.049.921</u>	<u>-5.130</u>	<u>-5.063</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
		Nettokapitaludgifter i alt	<u>5.886.702</u>	<u>5.851</u>	<u>5.918</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	846	1	1
			<u>846</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	287.322	328	291
			<u>287.322</u>	<u>328</u>	<u>291</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	930.924	931	962
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelse, i alt	87.730	88	89
			<u>1.057.654</u>	<u>1.058</u>	<u>1.092</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	928.492	816	820
		Trappevask mv.	288.763	250	270
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	72.225	30	37
		Øvrige renholdelsesudgifter	68.413	24	71
			<u>1.357.893</u>	<u>1.120</u>	<u>1.197</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	1.109	150	150
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	12.289	0	0
		Bygning, tekniske installationer	14.010	0	0
		Materiel	27.234	0	0
			54.642	150	150
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	617.860	36	645
		Bygning, klimaskærm	56.992	306	49
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	133.606	181	253
		Bygning, fælles indvendig	160.164	140	194
		Bygning, tekniske installationer	358.104	79	209
		Materiel	78.412	29	108
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.405.139	771	1.458
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.405.139	-771	-1.458
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	25.376	25	26
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-27.478	-18	-22
			-2.102	7	4
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	0	15	15
			0	15	15
			-2.102	22	19
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	39.126	39	41
		Afdelingsbestyrelsen	15.794	11	18
		Beboeraktiviteter	22.174	25	25
		Telefonudgifter	16.474	18	27
		Afdelingsmøder og fester mv.	6.835	10	10
		Køb og salg af edb-udstyr	0	15	15
		Andre udgifter	567.723	445	520
			668.125	563	656
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	164,79	164,79	299,67

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2025	2025	2026
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
121	11	Istandsættelse ved fraflytning. A-ordning			
		Henlæggelser pr. m2	20,00	20,00	20,00

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	63.272	0	0
			63.272	0	0
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	185.267	81	112
		Kursregulering	59.892	0	0
			245.159	81	112
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	236.346	159	1.109
			236.346	159	1.109

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	15 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	246.185.190	246.042
	Afgang i året	-6.390	144
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	246.178.800	246.185
305.1	16 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	20.715	22
		20.715	22
305.3	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	92.315	167
	El	146.377	167
	Vand	271.786	260
		510.478	594
305.4	18 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	22
		0	22
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	19 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	964.111	0
	2. Virksomhedsobligationer	208.595	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	4.651.965	6.555
	4. Øvrige beholdninger	-109.727	212
	Værdipapirer og likvide beholdninger	5.714.945	6.767

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	20 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	3.314.778	2.004
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.405.139	-345
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.577.000	1.531
	Kursregulering (kt. 401.4)	59.892	125
		3.546.531	3.315
405	21 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	101.306	43
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-5.365	-2
	Årets henlæggelser (kt. 123)	75.000	60
		170.941	101
406.9	22 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	105.323	50
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	4.076.654	3.714
		4.181.976	3.764
407	23 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	26.797	-159
	Årets underskud (konto 210)	-161.647	0
	Årets overskud (konto 140)	0	185
	Budgetmæssig afvikling af underskud (konto 133.1)	158.535	0
	2. Ultimo saldo	23.686	27
419	24 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	259.163	258
	El	216.029	241
	Vand	224.882	224
		700.074	723
421	25 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	25.664	17
	Øvrige skyldige omkostninger	126.417	280
		152.081	297
425	26 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	0	0
		0	0

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