

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	7	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Ringkøbingvej Ringkøbingvej 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		7.243	116	1	116
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		7.243	116		116
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	5.745	98		
	3	1.499	18		
	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		166	2	1 pr påbeg. 60 m2	3
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	4	1/5	1
Lejemålsoplysninger i alt		7.409	122		120
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.	108	6.048	01.10.1931	01.10.1933	
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	108	6.048			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 12av		Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning
BFE nummer	5628216		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		940 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		366.029 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		50,53 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	5,80 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 7 - Ringkøbingvej

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	545.848	540	562
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	456.781	460	487
107	2	Vandafgift	372.735	306	324
109	3	Renovation	301.020	312	305
110		Forsikringer	124.931	135	133
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	129.696	145	139
	3.	Målerpasning m.v.	22.455	21	22
			152.151	166	161
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	566.021	566	585
			566.021	566	585
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	46.360	46	46
	2.	G-indskud	488.074	499	498
			534.434	546	544
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.508.073	2.491	2.539
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	879.494	860	938
115	6	Almindelig vedligeholdelse	107.053	50	65
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	870.602	1.260	1.331
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-870.602	-1.260	-1.331
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	121.794	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-121.794	0	0
			0	0	0

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	33.129	69	69
119.9		Variable udgifter i alt	1.019.676	979	1.071
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.921.000	1.921	2.179
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	5.000	5	6
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	181.085	181	181
123		Tab ved fraflytninger	17.500	18	18
124.8		Henlæggelser i alt	2.124.585	2.125	2.384
124.9		Samlede ordinære udgifter	6.198.182	6.134	6.556
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	886.125	886	899
		2. Renter m.v.	285.553	285	272
		3. Bidrag	42.309	42	40
			<u>1.213.986</u>	<u>1.214</u>	<u>1.212</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	24.231	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-24.231	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	117.008	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-45.600	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-71.408	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	76.971	0	0
			<u>76.971</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.290.957	1.214	1.212
139		Udgifter i alt	7.489.139	7.348	7.768
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	3.380	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	7.492.520	7.348	7.768

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			
	12	1. Almene familieboliger	6.811.020	6.814	7.185
		4. Erhverv	151.986	150	154
		6. Kældre m.v.	13.964	7	14
		7. Garager/Carporte	429	0	1
			<u>6.977.399</u>	<u>6.972</u>	<u>7.352</u>
202	13	Renter	315.069	185	255
203		Andre ordinære indtægter			
		5. Indeksoverskud	905	0	0
		6. Overført fra opsamlet resultat	190.553	191	160
			<u>506.527</u>	<u>376</u>	<u>415</u>
203.9		Ordinære indtægter	7.483.926	7.348	7.768
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	8.594	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	8.594	0	0
209		Indtægter i alt	7.492.520	7.348	7.768
220		Indtægter og evt. underskud i alt	7.492.520	7.348	7.768

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	17.847.333	17.847
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	68.000.000	
		2. Grundværdi	195.498.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	17.847.333	17.847
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	19.160.082	20.046
304.9		Anlægsaktiver i alt	37.007.414	37.894
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	17	1. Leje incl. Varme	96.667	0
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	188.939	190
	19	4. Fraflytninger, heraf til incasso	271.904	244
		6. Andre debitorer	2.072.272	136
		7. Forudbetalte udgifter	72.000	47
			2.701.783	617
307		Likvide beholdninger		
	20	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.330.466	9.835
309.9		Omsætningsaktiver i alt	12.032.249	10.452
310		Aktiver i alt	49.039.663	48.346

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	7.821.364	6.694
403		Fælleskonto (B-ordning)	584.822	599
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.795.873	1.717
405	22	Tab ved fraflytninger	117.892	146
406.9	23	Henlæggelser i alt	10.319.950	9.156
407	24	Opsamlet resultat +/-	277.169	464
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	10.597.119	9.621
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	10.619.742	11.138
		7. Landsbyggefonden	1.564.400	1.564
			12.184.142	12.702
409		Beboerindskud	706.993	707
411		Afskrivningskonto for ejendommen	4.956.198	4.438
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	17.847.333	17.847
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	19.160.082	20.046
			19.160.082	20.046
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	49.907	52
			49.907	52
417		Langfristet gæld i alt	37.057.321	37.945
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	493.745	501
421	26	Skyldige omkostninger	828.827	203
422		Mellemregning med fraflyttere	0	11
423	27	Deposita og forudbetalt leje m.v.	56.247	56
425		Anden kortfristet gæld		
	28	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	6.403	10
426		Kortfristet gæld i alt	1.385.222	780
430		Passiver i alt	49.039.663	48.346

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			
		Prioritering ved nominallån/indekslån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	517.959	518	516
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-35.413	-35	-34
101.3		Administrationsbidrag	37.128	37	37
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	6.086	0	22
			525.760	520	542
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	6.696	7	7
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	13.392	13	13
			20.088	20	20
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	545.848	540	562
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	372.735	306	324
			372.735	306	324
109	3	Renovation			
		Renovation	301.020	312	305
			301.020	312	305
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	489.960	490	506
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelser, i alt	37.061	37	38
			566.021	566	585
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	687.691	678	719
		Trappevask mv.	61.150	69	69
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	46.375	41	50
		Øvrige renholdelsesudgifter	84.278	72	100
			879.494	860	938

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	3.769	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	50	65
		Bygning, fælles indvendig	1.308	0	0
		Bygning, tekniske installationer	18.814	0	0
		Materiel	83.162	0	0
			107.053	50	65
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	60.226	55	119
		Bygning, klimaskærm	59.582	309	252
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	366.426	405	505
		Bygning, fælles indvendig	34.869	165	20
		Bygning, tekniske installationer	235.272	223	293
		Materiel	114.227	103	142
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	870.602	1.260	1.331
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-870.602	-1.260	-1.331
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	115	Reparationer fællesvaskeri	13.910	0	0
			13.910	0	0
			13.910	0	0
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	19.906	20	21
		Afdelingsbestyrelsen	2.831	11	11
		Beboeraktiviteter	0	16	16
		Telefonudgifter	5.677	10	8
		Afdelingsmøder og fester mv.	1.982	5	5
		Køb og salg af edb-udstyr	0	3	3
		Andre udgifter	2.733	5	6
			33.129	69	69
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	259,29	259,29	294,11

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	0,69	0,69	0,83
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	25,00	25,00	25,00
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	6.811.020	6.814	7.185
			6.811.020	6.814	7.185
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	238.098	185	255
		Kursregulering	76.971	0	0
			315.069	185	255
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	2.594	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	6.000	0	0
			8.594	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	15 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	17.847.333	17.847
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	17.847.333	17.847
303.1	16 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	20.046.207	20.919
	Samlet anskaffelsessum ultimo	20.046.207	20.919
	Afdrag	-886.125	-873
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-886.125	-873
	Bogført værdi ultimo	19.160.082	20.046
305.1	17 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	96.667	0
		96.667	0
305.3	18 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	188.939	190
		188.939	190
305.4	19 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	271.904	244
		271.904	244
	Heraf til inkasso	28.852	55
306/307	20 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.574.050	0
	2. Virksomhedsobligationer	340.562	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	7.594.999	9.526
	4. Øvrige beholdninger	-179.145	309
	Værdipapirer og likvide beholdninger	9.330.466	9.835

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	21 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	6.693.995	5.599
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-870.602	-899
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.921.000	1.841
	Kursregulering (kt. 401.4)	76.971	153
		7.821.364	6.694
405	22 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	145.992	160
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-45.600	-29
	Årets henlæggelser (kt. 123)	17.500	15
		117.892	146
406.9	23 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	548.758	348
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	9.771.192	8.808
		10.319.950	9.156
407	24 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	464.342	639
	Årets overskud (konto 140)	3.380	85
	Overført til drift (konto 203.6)	-190.553	-260
	2. Ultimo saldo	277.169	464
419	25 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	493.745	501
		493.745	501
421	26 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	21.872	19
	Øvrige skyldige omkostninger	806.955	184
		828.827	203
423	27 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	56.247	56
		56.247	56
425	28 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	6.403	10
		6.403	10

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