

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	32	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Abildhaven Bethesdavej 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		1.881	24	1	24
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		1.881	24		24
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	396	6		
	3	956	12		
	4	528	6		
	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	7	1/5	1
Lejemålsoplysninger i alt		1.881	31		25
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.	24	1.881	10.04.1969	01.08.1970	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	24	1.881			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 82a m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8801458	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		1.015 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		69.976 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		37,21 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,90 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 32 - Abildhaven

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	216.700	217	216
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	133.987	134	145
107	2	Vandafgift	136.979	102	111
109	3	Renovation	63.335	66	65
110		Forsikringer	29.399	32	31
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	62.315	64	70
	3.	Målerpasning m.v.	5.135	4	4
			<u>67.450</u>	<u>68</u>	<u>74</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	146.901	147	157
			<u>146.901</u>	<u>147</u>	<u>157</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	578.050	548	583
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	262.953	297	309
115	6	Almindelig vedligeholdelse	26.497	25	35
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	366.641	1.640	568
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-366.641	-1.640	-568
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	17.837	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-17.837	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri	0	3	5
		(udgifter, specifikation vedlagt)	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>5</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	9.757	18	17
119.9		Variable udgifter i alt	299.207	343	367
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	941.000	941	912
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	2.600	3	2
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	54.538	55	55
123		Tab ved fraflytninger	2.500	3	3
124.8		Henlæggelser i alt	1.000.638	1.001	971
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.094.594	2.109	2.138
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	47.693	48	44
		2. Renter m.v.	16.042	16	14
			63.734	64	58
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-84	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	84	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	32.758	0	0
			32.758	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	803	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	97.295	64	58
139		Udgifter i alt	2.191.889	2.173	2.196
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	57.029	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.248.918	2.173	2.196

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	1.908.360	1.903	1.959
	6.	Kældre m.v.	10.296	10	10
	7.	Garager/Carporte	13.716	13	14
			<u>1.932.372</u>	<u>1.926</u>	<u>1.983</u>
202	14	Renter	134.088	65	101
203		Andre ordinære indtægter			
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	500	0	1
	6.	Overført fra opsamlet resultat	181.163	181	111
			<u>315.751</u>	<u>246</u>	<u>212</u>
203.9		Ordinære indtægter	2.248.123	2.173	2.196
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	794	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	794	0	0
209		Indtægter i alt	2.248.918	2.173	2.196
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.248.918	2.173	2.196

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	4.187.068	4.187
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	32.000.000	
		2. Grundværdi	62.980.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	4.187.068	4.187
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	356.191	404
304.9		Anlægsaktiver i alt	4.543.259	4.591
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	868	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	27.664	27
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	61.069	67
		7. Forudbetalte udgifter	24.500	17
			114.101	111
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	4.445.581	3.919
309.9		Omsætningsaktiver i alt	4.559.682	4.030
310		Aktiver i alt	9.102.941	8.621

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	3.493.832	2.887
403		Fælleskonto (B-ordning)	168.797	167
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	453.876	417
405	23	Tab ved fraflytninger	52.950	50
406.9	24	Henlæggelser i alt	4.169.455	3.521
407	25	Opsamlet resultat +/-	231.331	355
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	4.400.787	3.876
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	447.890	519
			447.890	519
409		Beboerindskud	146.500	147
411		Afskrivningskonto for ejendommen	3.592.678	3.521
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	4.187.068	4.187
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	356.191	404
			356.191	404
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	14.646	15
			14.646	15
417		Langfristet gæld i alt	4.557.905	4.606
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	78.033	73
421	27	Skyldige omkostninger	40.556	40
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	23.680	24
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1.980	2
426		Kortfristet gæld i alt	144.249	139
430		Passiver i alt	9.102.941	8.621

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)	71.277	71	73
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	12.937	13	11
101.3		Administrationsbidrag	1.478	1	1
			85.692	86	85
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	43.669	44	44
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	87.339	87	87
			131.008	131	131
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	216.700	217	216
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	136.979	102	111
			136.979	102	111
109	3	Renovation			
		Renovation	63.335	66	65
			63.335	66	65
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	102.075	102	110
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelser, i alt	5.826	6	6
			146.901	147	157
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	203.975	236	234
		Trappevask mv.	17.782	20	21
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	12.901	15	16
		Øvrige renholdelsesudgifter	28.295	26	38
			262.953	297	309

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	5.516	25	35
		Bygning, tekniske installationer	192	0	0
		Materiel	20.789	0	0
			26.497	25	35
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	117.954	25	101
		Bygning, klimaskærm	9.209	408	16
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	103.245	143	326
		Bygning, fælles indvendig	5.156	3	5
		Bygning, tekniske installationer	94.883	1.048	60
		Materiel	36.194	14	60
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	366.641	1.640	568
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-366.641	-1.640	-568
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	0	3	5
			0	3	5
		Andel af fællesfaciliteters drift			
	203.3	Indtægter fællesfaciliteter	-500	0	-1
			-500	0	-1
			-500	3	4
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	4.118	4	4
		Afdelingsbestyrelsen	3.382	5	5
		Beboeraktiviteter	566	0	0
		Telefonudgifter	1.511	4	3
		Afdelingsmøder og fester mv.	0	1	1
		Køb og salg af edb-udstyr	0	1	1
		Andre udgifter	180	4	4
			9.757	18	17
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	500,37	500,37	484,95

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	1,38	1,38	1,28
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,00	29,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	803	0	0
			803	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	1.908.360	1.903	1.959
			1.908.360	1.903	1.959
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	101.330	65	101
		Kursregulering	32.758	0	0
			134.088	65	101
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	615	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	179	0	0
			794	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	4.187.068	4.187
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	4.187.068	4.187
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	403.884	477
	Samlet anskaffelsessum ultimo	403.884	477
	Afdrag	-47.693	-73
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-47.693	-73
	Bogført værdi ultimo	356.191	404
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	868	0
		868	0
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	27.664	27
		27.664	27
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	61.069	67
		61.069	67
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	749.970	0
	2. Virksomhedsobligationer	162.264	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	3.618.703	3.796
	4. Øvrige beholdninger	-85.355	123
	Værdipapirer og likvide beholdninger	4.445.581	3.919

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	2.886.715	2.450
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-366.641	-428
	Årets henlæggelser (kt. 120)	941.000	802
	Kursregulering (kt. 401.4)	32.758	62
		3.493.832	2.887
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	50.450	50
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	0	-1
	Årets henlæggelser (kt. 123)	2.500	1
		52.950	50
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	355.829	204
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	3.813.627	3.316
		4.169.455	3.521
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	355.466	432
	Årets overskud (konto 140)	57.029	33
	Overført til drift (konto 203.6)	-181.163	-110
	2. Ultimo saldo	231.331	355
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	78.033	74
	El	0	-1
	Vand	0	0
		78.033	73
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	8.144	8
	Øvrige skyldige omkostninger	32.412	33
		40.556	40
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	23.680	24
		23.680	24
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	1.980	2
		1.980	2

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