

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	23	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Kridthøjparken Kridthøjvej 10 A 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		25.624	354	1	354
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		25.624	354		354
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	1309,5	25		
	2	7.840	123		
	3	12.360	158		
	4	4.115	48		
	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	70	1/5	14
Lejemålsoplysninger i alt		25.624	424		368
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.	354	25.623	01.07.1958	01.07.1960	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	354	25.623			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	HOLME BY, HOLME 6or m.fl. HOLME BY, HOLME 6sd	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	4234172	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		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		798 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		1.416.520 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		55,28 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	7,60 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 23 - Kridthøjparken

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	799.223	799	799
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.218.300	1.218	1.302
107	2	Vandafgift	66.293	58	55
109	3	Renovation	786.525	836	796
110		Forsikringer	424.043	457	427
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	298.426	339	333
	3.	Målerpasning m.v.	67.457	63	65
			<u>365.883</u>	<u>402</u>	<u>398</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.656.698	1.661	1.715
			<u>1.656.698</u>	<u>1.661</u>	<u>1.715</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	23.920	24	24
	2.	G-Indskud	2.067.776	2.116	2.109
			<u>2.091.696</u>	<u>2.140</u>	<u>2.133</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.609.438	6.772	6.826
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	3.383.736	3.542	3.780
115	6	Almindelig vedligeholdelse	287.216	200	200
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.129.813	4.681	4.729
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.129.813	-4.681	-4.729
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	657.869	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-657.869	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	470.951	450	458
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	61.530	110	68
			<u>532.481</u>	<u>560</u>	<u>526</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	251.044	315	262
119.9		Variable udgifter i alt	4.454.477	4.617	4.768
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.663.000	6.663	7.163
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	5.400	5	4
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	768.705	769	769
123		Tab ved fraflytninger	60.000	60	60
124.8		Henlæggelser i alt	7.497.105	7.497	7.995
124.9		Samlede ordinære udgifter	19.360.243	19.685	20.389
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.342.935	1.348	1.364
		2. Renter m.v.	1.393.087	1.405	1.340
		3. Bidrag	98.060	87	96
			2.834.082	2.841	2.800
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	15.817	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-15.817	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	79.002	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-79.002	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	174.369	0	0
			174.369	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	909	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	3.009.359	2.841	2.800
139		Udgifter i alt	22.369.602	22.526	23.189
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	376.489	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	22.746.092	22.526	23.189

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	20.443.314	20.652	21.167
	4.	Erhverv	1.645	4	4
	6.	Kældre m.v.	203.884	193	202
	7.	Garager/Carporte	195.789	212	227
	9.	Merleje	-28.200	-28	-28
			<u>20.816.432</u>	<u>21.032</u>	<u>21.572</u>
202	14	Renter	714.501	338	483
203		Andre ordinære indtægter			
	1.	Tilskud fra boligorganisationen	605.000	605	550
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	34.617	33	35
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	22.582	30	31
	6.	Overført fra opsamlet resultat	488.812	489	518
			<u>1.865.512</u>	<u>1.494</u>	<u>1.617</u>
203.9		Ordinære indtægter	22.681.944	22.526	23.189
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	64.148	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	64.148	0	0
209		Indtægter i alt	22.746.092	22.526	23.189
220		Indtægter og evt. underskud i alt	22.746.092	22.526	23.189

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	20.096.860	20.097
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	309.000.000	
		2. Grundværdi	500.272.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	20.096.860	20.097
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	37.682.586	38.743
304.9		Anlægsaktiver i alt	57.779.446	58.840
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	32.582	9
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.177.776	1.291
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	530.080	379
		6. Andre debitorer	24.046	85
			1.764.483	1.765
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	23.334.725	20.425
309.9		Omsætningsaktiver i alt	25.099.208	22.190
310		Aktiver i alt	82.878.654	81.030

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	11.899.159	8.192
403		Fælleskonto (B-ordning)	629.963	632
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	7.635.842	7.517
405	23	Tab ved fraflytninger	636.640	656
406.9	24	Henlæggelser i alt	20.801.604	16.997
407	25	Opsamlet resultat +/-	1.223.195	1.336
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	22.024.799	18.332
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	1.217.263	1.217
410		Kapitalindskud til lejligheder for mindstbemidlede	438.000	438
411		Afskrivningskonto for ejendommen	18.441.597	18.442
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	20.096.860	20.097
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	37.325.712	38.743
			37.325.712	38.743
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	772.561	773
			772.561	773
417		Langfristet gæld i alt	58.195.133	59.612
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	2.157.882	2.128
421	27	Skyldige omkostninger	466.652	788
422		Mellemregning med fraflyttere	0	33
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	4.250	4
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	29.938	131
426		Kortfristet gæld i alt	2.658.722	3.085
430		Passiver i alt	82.878.654	81.030

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	266.406	266	266
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	532.817	533	533
			799.223	799	799
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	799.223	799	799
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	66.293	58	55
			66.293	58	55
109	3	Renovation			
		Renovation	786.525	836	796
			786.525	836	796
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.506.627	1.507	1.556
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelser, i alt	111.071	115	118
			1.656.698	1.661	1.715
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	2.478.927	2.632	2.829
		Trappevask mv.	472.986	565	497
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	177.414	145	217
		Øvrige renholdelsesudgifter	254.409	200	237
			3.383.736	3.542	3.780

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	15.566	200	200
		Bygning, tekniske installationer	14.231	0	0
		Materiel	257.418	0	0
			287.216	200	200
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	109.298	538	642
		Bygning, klimaskærm	131.850	204	382
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.627.857	1.960	1.811
		Bygning, fælles indvendig	37.413	111	158
		Bygning, tekniske installationer	1.100.709	1.705	1.400
		Materiel	122.685	162	337
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.129.813	4.681	4.729
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.129.813	-4.681	-4.729
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
	118.1	Forbrugsudgifter fællesvaskeri	470.951	450	458
	115	Reparationer fællesvaskeri	1.924	0	0
			472.875	450	458
		Andel af fællesfaciliteters drift			
	203.3	Indtægter fællesfaciliteter	-34.617	-33	-35
			-34.617	-33	-35
		Drift af møde- og selskabslokaler			
	118.3	Udgifter møde- og selskabslokaler	61.530	110	68
	203.4	Indtægter møde- og selskabslokaler	-22.582	-30	-31
			38.948	80	37
			477.206	497	460
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	60.748	61	64
		Afdelingsbestyrelsen	17.782	25	25
		Beboeraktiviteter	62.177	75	75
		Telefonudgifter	15.433	15	17
		Afdelingsmøder og fester mv.	52.400	60	65
		Køb og salg af edb-udstyr	1.060	10	5
		Andre udgifter	41.445	70	12
			251.044	315	262

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	260,03	260,03	279,55
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m²	0,21	0,21	0,14
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m²	30,00	30,00	30,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	909	0	0
			909	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	20.443.314	20.652	21.167
			20.443.314	20.652	21.167
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	539.380	338	483
		Kursregulering	174.369	0	0
		Renter kollektiv råderet	752	0	0
			714.501	338	483
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	54.984	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	9.163	0	0
			64.148	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	20.096.860	20.097
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	20.096.860	20.097
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	38.742.723	57.447
	Forbedringsarbejder i året	282.798	-17.382
	Samlet anskaffelsessum ultimo	39.025.521	40.065
	Afdrag	-1.342.935	-1.322
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.342.935	-1.322
	Bogført værdi ultimo	37.682.586	38.743
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	32.582	9
		32.582	9
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	609.385	582
	Vand	568.391	709
		1.177.776	1.291
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	530.080	379
		530.080	379
	Heraf til inkasso	27.997	7
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	3.936.568	0
	2. Virksomhedsobligationer	851.717	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	18.994.466	19.784
	4. Øvrige beholdninger	-448.027	641
	Værdipapirer og likvide beholdninger	23.334.725	20.425

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	8.191.604	7.214
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.129.813	-4.934
	Årets henlæggelser (kt. 120)	6.663.000	5.720
	Kursregulering (kt. 401.4)	174.369	192
		11.899.159	8.192
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	655.642	643
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-79.002	-38
	Årets henlæggelser (kt. 123)	60.000	50
		636.640	656
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.489.130	944
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	19.312.474	16.052
		20.801.604	16.997
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.335.518	1.477
	Årets overskud (konto 140)	376.489	425
	Overført til drift (konto 203.6)	-488.812	-567
	2. Ultimo saldo	1.223.195	1.336
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	1.472.459	1.474
	Vand	685.423	654
		2.157.882	2.128
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	78.684	79
	Øvrige skyldige omkostninger	387.968	710
		466.652	788
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	4.250	4
		4.250	4
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	29.938	131
		29.938	131

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