

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	39	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Sandkåsparken II Sandkåsvej 8210 Aarhus V		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		0	0	1	0
Almene ældreboliger		2.340	39	1	39
Boligoplysning i alt		2.340	39		39
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	2.340	39		
	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		2.340	39		39
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.	39	2.340	28.09.1981	01.01.1983	
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	39	2.340			
Matr.nr. og tekst:	HASLE, ÅRHUS JORDER 13m	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	5634435	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	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen		Nej	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	Nej	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Ja	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.516 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		114.092 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		48,76 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,30 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 39 - Sandkåsparken II

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	1.176.162	1.176	1.176
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	269.199	269	286
109	2	Renovation	153.314	163	155
110		Forsikringer	31.569	34	34
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	45.642	40	40
	3.	Målerpasning m.v.	8.106	7	7
			<u>53.748</u>	<u>47</u>	<u>47</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	210.474	210	218
			<u>210.474</u>	<u>210</u>	<u>218</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	718.304	723	740
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	395.319	347	398
115	5	Almindelig vedligeholdelse	21.516	40	40
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	578.191	434	1.277
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-578.191	-434	-1.277
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	72.523	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-72.523	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	7	Særlige aktiviteter			
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	1.298	18	18
			<u>1.298</u>	<u>18</u>	<u>18</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
119	8	Diverse udgifter	62.708	71	73
119.9		Variable udgifter i alt	480.841	476	528
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.508.000	1.508	1.412
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto (kt. 403)	1.000	1	3
	2.	Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	60.840	61	61
123		Tab ved fraflytninger	10.000	10	10
124.8		Henlæggelser i alt	1.579.840	1.580	1.486
124.9		Samlede ordinære udgifter	3.955.147	3.955	3.930
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	3.052	3	3
	2.	Renter m.v.	404	0	0
			<u>3.456</u>	<u>3</u>	<u>3</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	29.869	0	0
	2.	Dækket af dispositionsfonden mv.	-29.869	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	146.321	0	0
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-14.820	0	0
	3.	Heraf dækket af dispositionsfonden	-131.501	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	71.189	0	0
			<u>71.189</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
136		Beboerrådgivning m.v.	91.810	86	86
137		Ekstraordinære udgifter i alt	166.455	89	89
139		Udgifter i alt	4.121.602	4.044	4.019
140		Årets overskud, der anvendes til			
	2.	Overført opsamlet resultat	51.283	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	4.172.884	4.044	4.019

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			
11	1.	Almene familieboliger	4.006	2	4
	3.	Almene ældreboliger	3.543.228	3.543	3.626
			<u>3.547.234</u>	<u>3.545</u>	<u>3.630</u>
202	12	Renter	291.401	172	237
203		Andre ordinære indtægter			
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	500	2	2
	6.	Overført fra opsamlet resultat	239.976	240	65
			<u>531.877</u>	<u>414</u>	<u>303</u>
203.9		Ordinære indtægter	4.079.111	3.959	3.933
Ekstraordinære indtægter					
204	13	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	91.810	86	86
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	1.964	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	93.774	86	86
209		Indtægter i alt	4.172.884	4.044	4.019
220		Indtægter og evt. underskud i alt	4.172.884	4.044	4.019

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	19.089.892	19.090
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	27.000.000	
		2. grundværdi	97.391.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	19.089.892	19.090
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	6.421	9
304.9		Anlægsaktiver i alt	19.096.313	19.099
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	17	1. Leje incl. Varme	21.665	15
	18	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	94.292	91
	19	4. Fraflytninger, heraf til incasso	12.600	89
			128.556	195
307		Likvide beholdninger		
	20	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	9.606.744	8.616
309.9		Omsætningsaktiver i alt	9.735.300	8.812
310		Aktiver i alt	28.831.613	27.911

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	8.291.670	7.291
403		Fælleskonto (B-ordning)	133.433	157
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	657.825	645
405	22	Tab ved fraflytninger	38.155	43
406.9	23	Henlæggelser i alt	9.121.082	8.136
407	24	Opsamlet resultat +/-	193.495	382
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	9.314.577	8.518
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	421.200	421
411		Afskrivningskonto for ejendommen	18.668.692	18.669
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	19.089.892	19.090
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	6.421	9
			6.421	9
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	7.600	7
			7.600	7
417		Langfristet gæld i alt	19.103.913	19.107
Kortfristet gæld				
419	25	Uafsluttede forbrugsregnskaber	148.484	138
421	26	Skyldige omkostninger	247.390	141
422		Mellemregning med fraflyttere	8.892	0
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	8.357	7
426		Kortfristet gæld i alt	413.123	286
430		Passiver i alt	28.831.613	27.911

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	392.054	392	392
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	784.108	784	784
			<u>1.176.162</u>	<u>1.176</u>	<u>1.176</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.176.162</u>	<u>1.176</u>	<u>1.176</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	153.314	163	155
			<u>153.314</u>	<u>163</u>	<u>155</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	159.237	159	165
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	12.237	12	12
			<u>210.474</u>	<u>210</u>	<u>218</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	305.177	285	304
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	22.229	18	23
		Øvrige renholdelsesudgifter	67.914	45	71
			<u>395.319</u>	<u>347</u>	<u>398</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	141	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	40	40
		Bygning, tekniske installationer	385	0	0
		Materiel	20.990	0	0
			21.516	40	40
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	67.745	46	812
		Bygning, klimaskærm	56.497	88	12
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	262.805	192	235
		Bygning, fælles indvendig	438	3	3
		Bygning, tekniske installationer	98.395	68	130
		Materiel	92.310	39	84
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	578.191	434	1.277
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-578.191	-434	-1.277
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	1.298	18	18
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-500	-2	-2
			798	16	16
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	6.693	7	7
		Afdelingsbestyrelsen	9.502	11	11
		Beboeraktiviteter	31.852	35	35
		Telefonudgifter	7.541	10	11
		Afdelingsmøder og fester mv.	1.838	5	5
		Køb og salg af edb-udstyr	2.925	2	2
		Andre udgifter	2.357	2	2
			62.708	71	73
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	644,44	644,44	603,42

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	0,43	0,43	1,28
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	26,00	26,00	26,00
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	4.006	2	4
			4.006	2	4
202	12	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	220.212	172	237
		Kursregulering	71.189	0	0
			291.401	172	237
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
204	13	Driftsikring og anden løbende driftsstøtte			
		Tilskud til beboerrådgivning	91.810	86	86
			91.810	86	86
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	1.964	0	0
			1.964	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	19.089.892	19.090
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	19.089.892	19.090
303.1	16 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	9.473	12
	Samlet anskaffelsessum ultimo	9.473	12
	Afdrag	-3.052	-3
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-3.052	-3
	Bogført værdi ultimo	6.421	9
305.1	17 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	21.665	15
		21.665	15
305.3	18 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	94.292	91
		94.292	91
305.4	19 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	12.600	89
		12.600	89
	Heraf til inkasso	14.723	8
306/307	20 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.620.658	0
	2. Virksomhedsobligationer	350.646	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	7.819.889	8.346
	4. Øvrige beholdninger	-184.449	271
	Værdipapirer og likvide beholdninger	9.606.744	8.616

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	21 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	7.290.671	6.396
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-578.191	-529
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.508.000	1.284
	Kursregulering (kt. 401.4)	71.189	140
		8.291.670	7.291
405	22 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	42.975	50
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-14.820	-15
	Årets henlæggelser (kt. 123)	10.000	8
		38.155	43
406.9	23 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	409.261	269
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	8.711.821	7.867
		9.121.082	8.136
407	24 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	382.188	365
	Årets overskud (konto 140)	51.283	93
	Overført til drift (konto 203.6)	-239.976	-75
	2. Ultimo saldo	193.495	382
419	25 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	105.702	100
	Vand	42.782	38
		148.484	138
421	26 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	10.916	10
	Øvrige skyldige omkostninger	236.474	131
		247.390	141
425	27 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	8.357	7
		8.357	7

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