

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	30	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Frydenlund Fuglebakkevej 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		15.993	193	1	193
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		15.993	193		193
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	114	3		
	2	3.250	47		
	3	9.716	113		
	4	2.913	30		
	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		15.993	193		193
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.	193	15.993	15.12.1967	15.12.1968	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	193	15.993			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 50v m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8721452	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
	124147036000	Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie) Nej
Beboerfaciliter		Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
Beboerhus	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
Vaskeri		Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
		Varmemåling, kollektiv		Nej	
		Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		808 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		568.882 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		35,57 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,70 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 30 - Frydenlund

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	1.412.097	1.412	1.411
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	954.750	965	1.008
107	2	Vandafgift	4.018	4	6
109	3	Renovation	386.898	415	376
110		Forsikringer	261.098	281	278
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	286.495	223	279
	3.	Målerpasning m.v.	37.409	35	36
			<u>323.904</u>	<u>258</u>	<u>315</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	901.761	902	931
			<u>901.761</u>	<u>902</u>	<u>931</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	2.	G-indskud	332.048	340	339
			<u>332.048</u>	<u>340</u>	<u>339</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.164.476	3.164	3.253
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.968.394	2.098	2.098
115	6	Almindelig vedligeholdelse	348.501	275	225
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.447.730	2.174	3.576
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.447.730	-2.174	-3.576
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	498.333	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-498.333	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	243.332	260	335
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	444	0	0
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	1.335	5	5
			<u>245.111</u>	<u>265</u>	<u>340</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	169.316	244	239
119.9		Variable udgifter i alt	2.731.321	2.881	2.903
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	5.462.000	5.462	5.767
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	6.000	6	6
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	447.804	448	448
123		Tab ved fraflytninger	60.000	60	60
124.8		Henlæggelser i alt	5.975.804	5.976	6.280
124.9		Samlede ordinære udgifter	13.283.698	13.433	13.847
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	749.711	750	792
		2. Renter m.v.	449.139	449	423
		3. Bidrag	31.835	32	30
			1.230.685	1.231	1.245
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerers godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	2.172	0	0
			2.172	0	0
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	3.673	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-3.673	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	42.914	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-42.914	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	248.167	0	0
			248.167	0	0
136		Beboerrådgivning m.v.	186.700	187	187
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.667.723	1.418	1.432
139		Udgifter i alt	14.951.422	14.851	15.279
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	387.765	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	15.339.187	14.851	15.279

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	12.924.859	12.925	13.398
	6.	Kældre m.v.	43.104	41	43
			<u>12.967.963</u>	<u>12.965</u>	<u>13.441</u>
202	13	Renter	1.015.849	560	850
203		Andre ordinære indtægter			
	2.	Drift af fællesvaskeri	178.441	180	187
	3.	Andel af fællesfaciliteters drift	180.675	175	185
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	9.150	3	3
	6.	Overført fra opsamlet resultat	781.183	781	427
			<u>2.165.298</u>	<u>1.699</u>	<u>1.651</u>
203.9		Ordinære indtægter	15.133.261	14.664	15.092
Ekstraordinære indtægter					
204	14	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	186.700	187	187
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	19.226	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	205.926	187	187
209		Indtægter i alt	15.339.187	14.851	15.279
220		Indtægter og evt. underskud i alt	15.339.187	14.851	15.279

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	28.646.582	28.647
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	170.510.000	
		2. Grundværdi	375.851.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	28.646.582	28.647
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	12.518.059	12.870
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	2.149.452	2.149
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	911	-3
304.9		Anlægsaktiver i alt	43.315.004	43.663
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	0	-21
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.742.924	1.773
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso	337.383	331
		41.553	51.709	0
	6.	Andre debitorer	2.132.016	2.082
307		Likvide beholdninger		
	23	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	32.834.122	31.185
309.9		Omsætningsaktiver i alt	34.966.138	33.267
310		Aktiver i alt	78.281.142	76.930

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	24	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	26.482.218	24.220
403		Fælleskonto (B-ordning)	314.799	325
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	4.109.628	4.144
405	25	Tab ved fraflytninger	158.399	141
406.9	26	Henlæggelser i alt	31.065.044	28.830
407	27	Opsamlet resultat +/-	1.185.990	1.579
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	32.251.034	30.409
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	1.204.920	1.698
			1.204.920	1.698
409		Beboerindskud	1.157.781	1.158
411		Afskrivningskonto for ejendommen	26.283.881	25.791
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	28.646.582	28.647
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	12.120.294	12.870
			12.120.294	12.870
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	268.401	263
			268.401	263
416	28	Anden langfristet gæld	2.149.452	2.149
417		Langfristet gæld i alt	43.184.729	43.929
Kortfristet gæld				
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.844.512	1.791
421	30	Skyldige omkostninger	732.940	519
423	31	Deposita og forudbetalt leje m.v.	35.054	25
425		Anden kortfristet gæld		
	32	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	232.874	257
426		Kortfristet gæld i alt	2.845.379	2.592
430		Passiver i alt	78.281.142	76.930

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)	493.105	493	499
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	29.087	29	23
101.3		Administrationsbidrag	5.770	6	4
			527.962	528	527
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	294.712	295	295
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	589.423	589	589
			884.135	884	884
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetalning) Nettokapitaludgifter i alt	1.412.097	1.412	1.411
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	4.018	4	6
			4.018	4	6
109	3	Renovation			
		Renovation	386.898	415	376
			386.898	415	376
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	788.019	788	814
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelse, i alt	74.742	75	76
			901.761	902	931
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.418.991	1.558	1.494
		Trappevask mv.	268.679	320	342
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	103.321	100	113
		Øvrige renholdelsesudgifter	177.402	120	150
			1.968.394	2.098	2.098

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	5.721	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	0	275	225
		Bygning, fælles indvendig	18.928	0	0
		Bygning, tekniske installationer	58.742	0	0
		Materiel	265.110	0	0
			348.501	275	225
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	709.775	252	559
		Bygning, klimaskærm	1.000.347	127	669
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	890.802	963	896
		Bygning, fælles indvendig	12.266	47	544
		Bygning, tekniske installationer	670.512	651	732
		Materiel	164.027	136	177
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.447.730	2.174	3.576
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.447.730	-2.174	-3.576
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	243.332	260	335
		115 Reparationer fællesvaskeri	29.633	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-178.441	-180	-187
			94.524	80	148
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	444	0	0
		203.3 Indtægter fællesfaciliteter	-180.675	-175	-185
			-180.231	-175	-185
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	1.335	5	5
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-9.150	-3	-3
			-7.815	2	2
			-93.522	-93	-35
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	33.119	33	35
		Afdelingsbestyrelsen	12.889	18	18
		Beboeraktiviteter	69.845	120	120
		Telefonudgifter	15.101	20	14
		Afdelingsmøder og fester mv.	33.758	40	40
		Køb og salg af edb-udstyr	962	5	5

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2025 (kr.)	2025 (t.kr.)	2026 (t.kr.)
		Andre udgifter	3.642	8	8
			169.316	244	239
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	341,52	341,52	360,60

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	0,38	0,38	0,34
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	28,00	28,00
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	12.924.859	12.925	13.398
			12.924.859	12.925	13.398
202	13	Renter			
		Rente, Råderet	21	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	767.662	560	850
		Kursregulering	248.167	0	0
			1.015.849	560	850
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
204	14	Driftsikring og anden løbende driftsstøtte			
		Tilskud til beboerrådgivning	186.700	187	187
			186.700	187	187
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	19.226	0	0
			19.226	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	28.646.582	28.647
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	28.646.582	28.647
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	12.870.005	13.618
	Forbedringsarbejder i året	397.765	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo	13.267.770	13.618
	Afdrag	-749.711	-748
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-749.711	-748
	Bogført værdi ultimo	12.518.059	12.870
303.2	18 Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo primo	2.149.452	2.149
	Samlet anskaffelsessum ultimo	2.149.452	2.149
	Bogført værdi ultimo	2.149.452	2.149
303.3	19 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	3.062	-1
	Rentetilskrivninger i året	21	0
	Afskrivninger	-2.172	-2
	Saldo ultimo konto 303.3	911	-3
305.1	20 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	-21
		0	-21
305.3	21 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	612.353	603
	El	473.231	547
	Vand	657.339	622
		1.742.924	1.773
305.4	22 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	337.383	331
		337.383	331
	Heraf til inkasso	41.553	0
306/307	23 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	5.539.116	0
	2. Virksomhedsobligationer	1.198.445	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	26.726.975	30.206
	4. Øvrige beholdninger	-630.415	979

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab	Regnskab
		2025	2024
		(kr.)	(t.kr.)
	Værdipapirer og likvide beholdninger	32.834.122	31.185

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	24 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	24.219.781	20.513
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.447.730	-1.619
	Årets henlæggelser (kt. 120)	5.462.000	4.850
	Kursregulering (kt. 401.4)	248.167	476
		26.482.218	24.220
405	25 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	141.313	128
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-42.914	-37
	Årets henlæggelser (kt. 123)	60.000	50
		158.399	141
406.9	26 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.232.743	1.118
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	29.832.301	27.712
		31.065.044	28.830
407	27 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.579.408	1.821
	Årets overskud (konto 140)	387.765	304
	Overført til drift (konto 203.6)	-781.183	-546
	2. Ultimo saldo	1.185.990	1.579
416	28 Anden langfristet gæld		
	LBF byggeskade	2.149.452	2.149
		2.149.452	2.149
419	29 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	665.292	651
	El	575.063	579
	Vand	604.158	561
		1.844.512	1.791
421	30 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	48.463	44
	Øvrige skyldige omkostninger	684.477	474
		732.940	519
423	31 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	9.471	0
	Depositum	25.583	25
		35.054	25
425	32 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	232.874	257
		232.874	257

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