

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	1	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Villabyen Skovbakken Skovvangsvej 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		10.788	101	1	101
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		10.788	101		101
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	1.393	17		
	3	3.559	37		
	4	3.848	33		
	5	1.988	14		
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		10.788	101		101
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.	101	10.788	01.01.1919	01.01.1921	
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	101	10.788			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 55z m.fl	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	9053967	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	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	Ovne Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - uden for boligen		Nej	Elpaneler Nej
		Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Ja	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Nej	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		803 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		633.419 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		58,71 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	8,70 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 1 - Villabyen Skovbakken

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	27.338	27	27
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	2.250.284	2.250	2.338
109	2	Renovation	455.060	484	466
110		Forsikringer	207.402	223	221
111		Afdelingens energiforbrug:			
	3.	Målerpasning m.v.	3.999	4	4
			3.999	4	4
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	457.942	458	474
			457.942	458	474
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	74.540	75	75
	2.	G-Indskud	870.592	891	888
			945.132	965	963
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	4.319.820	4.384	4.465
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	421.169	357	478
115	5	Almindelig vedligeholdelse	42.434	80	65
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.428.508	3.209	3.311
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.428.508	-3.209	-3.311
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	214.403	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-214.403	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	7	Diverse udgifter	234.742	386	67
119.9		Variable udgifter i alt	698.345	823	610
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.134.000	3.134	3.412
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto (kt. 403)	14.600	15	13
	2.	Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	291.279	291	291
123		Tab ved fraflytninger	20.000	20	20
124.8		Henlæggelser i alt	3.459.879	3.460	3.737
124.9		Samlede ordinære udgifter	8.505.381	8.695	8.839
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	375.243	370	356
	2.	Renter m.v.	143.089	135	122
			518.332	504	478
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.701	0	0
	2.	Dækket af dispositionsfonden mv.	-2.701	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	118.210	0	0
			118.210	0	0
134	10	Korrektion tidligere år	5.600	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	642.143	504	478
139		Udgifter i alt	9.147.524	9.199	9.318
140		Årets overskud, der anvendes til			
	2.	Overført opsamlet resultat	336.315	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.483.839	9.199	9.318

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	8.657.766	8.595	8.681
			<u>8.657.766</u>	<u>8.595</u>	<u>8.681</u>
202	12	Renter	487.602	268	346
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	335.512	336	290
			<u>823.114</u>	<u>604</u>	<u>636</u>
203.9		Ordinære indtægter	9.480.881	9.199	9.318
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	2.958	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	2.958	0	0
209		Indtægter i alt	9.483.839	9.199	9.318
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.483.839	9.199	9.318

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	14	Ejendommens anskaffelsessum	2.107.728	2.108
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	109.000.000	
		2. Grundværdi	519.267.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	2.107.728	2.108
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	3.505.572	3.113
304.9		Anlægsaktiver i alt	5.613.300	5.221
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	1. Leje incl. Varme	2.249	25
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	87.280	84
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso	262.108	152
		6. Andre debitorer	212.803	151
			564.440	412
307		Likvide beholdninger		
	19	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	15.234.775	15.907
309.9		Omsætningsaktiver i alt	15.799.215	16.320
310		Aktiver i alt	21.412.515	21.541

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	20	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.513.747	11.690
403		Fælleskonto (B-ordning)	462.535	463
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.122.934	2.031
405	21	Tab ved fraflytninger	178.816	159
406.9	22	Henlæggelser i alt	14.278.032	14.343
407	23	Opsamlet resultat +/-	766.508	766
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	15.044.540	15.109
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	240.595	241
411		Afskrivningskonto for ejendommen	1.867.133	1.867
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	2.107.728	2.108
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	2.740.191	3.113
			2.740.191	3.113
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	259.817	260
			259.817	260
417		Langfristet gæld i alt	5.107.736	5.481
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	154.132	153
421	25	Skyldige omkostninger	1.106.105	799
422		Mellemregning med fraflyttere	1	0
425		Anden kortfristet gæld		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	1	0
426		Kortfristet gæld i alt	1.260.239	951
430		Passiver i alt	21.412.515	21.541

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	9.116	9	9
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	18.222	18	18
			27.338	27	27
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	27.338	27	27
109	2	Renovation			
		Renovation	455.060	484	466
			455.060	484	466
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	412.383	412	426
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydler, i alt	6.559	7	7
			457.942	458	474
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	320.467	296	387
		Skorstensfejning	8.397	9	9
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	12.615	9	13
		Øvrige renholdelsesudgifter	79.690	43	70
			421.169	357	478

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	0	80	65
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	23.739	0	0
		Bygning, tekniske installationer	417	0	0
		Materiel	18.278	0	0
			42.434	80	65
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	338.936	535	276
		Bygning, klimaskærm	838.608	96	178
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.649.653	1.650	1.945
		Bygning, fælles indvendig	0	12	13
		Bygning, tekniske installationer	534.173	855	808
		Materiel	67.139	60	92
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.428.508	3.209	3.311
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.428.508	-3.209	-3.311
			0	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	17.332	17	18
		Afdelingsbestyrelsen	13.729	11	15
		Beboeraktiviteter	4.153	10	10
		Telefonudgifter	10.675	6	6
		Afdelingsmøder og fester mv.	7.506	13	13
		Andre udgifter	181.347	330	5
			234.742	386	67
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	290,51	290,51	316,27

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,35	1,35	1,24
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	27,00	27,00	27,00
134	10	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	5.600	0	0
			5.600	0	0
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	8.657.766	8.595	8.681
			8.657.766	8.595	8.681
202	12	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	365.664	268	346
		Kursregulering	118.210	0	0
		Renter kollektiv råderet	3.728	0	0
			487.602	268	346
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	2.958	0	0
			2.958	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	14 Ejendommens anskaffelsessum		
	Anskaffelsessum primo	2.107.728	2.108
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	2.107.728	2.108
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	3.113.338	3.371
	Forbedringsarbejder i året	767.478	113
	Samlet anskaffelsessum ultimo	3.880.816	3.484
	Afdrag	-375.243	-370
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-375.243	-370
	Bogført værdi ultimo	3.505.572	3.113
305.1	16 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	2.249	25
		2.249	25
305.3	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	47.674	45
	El	1.085	2
	Vand	38.521	37
		87.280	84
305.4	18 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	262.108	152
		262.108	152
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	19 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	2.570.107	0
	2. Virksomhedsobligationer	556.069	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	12.401.107	15.408
	4. Øvrige beholdninger	-292.508	499
	Værdipapirer og likvide beholdninger	15.234.775	15.907

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	20 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	11.690.045	10.608
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.428.508	-2.159
	Årets henlæggelser (kt. 120)	3.134.000	3.004
	Kursregulering (kt. 401.4)	118.210	238
		11.513.747	11.690
405	21 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	158.816	182
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	0	-38
	Årets henlæggelser (kt. 123)	20.000	15
		178.816	159
406.9	22 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.159.601	1.380
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	13.118.431	12.963
		14.278.032	14.343
407	23 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	765.705	1.001
	Årets overskud (konto 140)	336.315	54
	Overført til drift (konto 203.6)	-335.512	-290
	2. Ultimo saldo	766.508	766
419	24 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	117.120	115
	El	2.164	2
	Vand	34.849	36
		154.132	153
421	25 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	7.858	6
	Øvrige skyldige omkostninger	1.098.248	793
		1.106.105	799
425	26 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	1	0
		1	0

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