

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	65	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Æblelund Virup Skovvej 10 - 100 8530 Hjortshøj		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		8.756	84	1	84
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		8.756	84		84
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	3.422	37		
	4	2.923	26		
	5	2.411	21		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)					
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken					
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)					
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		8.756	84		84
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.	84	8.756	21.12.2011	01.08.2014	
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	84	8.756			
Matr.nr. og tekst:	HJORTSHØJ BY, HJORTSHØJ 3fk	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	100015072	Tostrenget vandsystem		Ja	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
	985301	Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie) Nej
Beboerfaciliteter		Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
Beboerhus	Nej	Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen		Nej	Ovne Nej
		Kildesort. af affald - uden for boligen		Ja	Elpaneler Nej
Vaskeri		Vandmåling, individuel		Ja	Solvarmeanlæg Nej
Vaskeinstallation, fælles	Nej	Vandmåling, kollektiv		Nej	Varmepumpeanlæg Nej
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Ja	Varmemåling, individuel		Ja	Biogasanlæg Nej
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		1.062 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		244.969 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		27,98 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	2,70 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 65 - Æblelunden

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	5.748.997	5.696	5.979
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	589.562	827	873
107	2	Vandafgift	1.000	1	1
109	3	Renovation	270.741	279	275
110		Forsikringer	114.708	124	122
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	46.651	33	48
	3.	Målerpasning m.v.	15.937	15	16
			62.588	48	63
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	414.294	414	428
			414.294	414	428
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.452.892	1.694	1.763
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	509.621	424	469
115	6	Almindelig vedligeholdelse	79.608	60	60
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.361.917	660	1.399
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.361.917	-660	-1.399
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	143.739	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-143.739	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
	2.	Andel af fællesfaciliteters drift (udgifter, specifikation vedlagt)	2.009	0	0
			2.009	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	9	Diverse udgifter	85.976	82	85
119.9		Variable udgifter i alt	677.215	565	614
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.394.000	1.394	1.441
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	5.000	5	5
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	218.808	219	219
123		Tab ved fraflytninger	10.000	10	10
124.8		Henlæggelser i alt	1.627.808	1.628	1.675
124.9		Samlede ordinære udgifter	9.506.913	9.583	10.031
Ekstraordinære udgifter					
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (kt. 303.1)	0	0	30
			0	0	30
130		1. Tab ved fraflytninger	169.390	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-31.920	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-137.470	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	61.108	0	0
			61.108	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	61.108	0	30
139		Udgifter i alt	9.568.020	9.583	10.061
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	370.741	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.938.762	9.583	10.061

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	9.297.841	9.294	9.792
			<u>9.297.841</u>	<u>9.294</u>	<u>9.792</u>
202	13	Renter	250.134	132	165
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	157.042	157	104
			<u>407.176</u>	<u>289</u>	<u>269</u>
203.9		Ordinære indtægter	9.705.017	9.583	10.061
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	233.745	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	233.745	0	0
209		Indtægter i alt	9.938.762	9.583	10.061
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.938.762	9.583	10.061

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	170.379.638	170.380
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	121.000.000	
		2. Grundværdi	53.156.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	170.379.638	170.380
304.9		Anlægsaktiver i alt	170.379.638	170.380
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
16	1.	Leje incl. Varme	0	62
17	3.	Uafsluttede forbrugsregnskaber	795.458	860
18	4.	Fraflytninger, heraf til incasso	182.693	154
	6.	Andre debitorer	19.854	0
			998.004	1.077
307		Likvide beholdninger		
19	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.248.920	6.890
309.9		Omsætningsaktiver i alt	8.246.924	7.967
310		Aktiver i alt	178.626.563	178.347

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	4.690.177	4.597
403		Fælleskonto (B-ordning)	58.605	64
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.209.246	1.124
405	21	Tab ved fraflytninger	82.614	105
406.9	22	Henlæggelser i alt	6.040.643	5.889
407	23	Opsamlet resultat +/-	492.906	279
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	6.533.549	6.169
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		2. Nykredit	102.383.249	107.359
		7. Landsbyggefonden	17.035.700	17.036
			119.418.949	124.395
409		Beboerindskud	3.407.260	3.407
411		Afskrivningskonto for ejendommen	47.553.429	42.577
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	170.379.638	170.380
417		Langfristet gæld i alt	170.379.638	170.380
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.328.578	1.334
421	25	Skyldige omkostninger	326.687	404
422		Mellemregning med fraflyttere	33.734	35
425		Anden kortfristet gæld		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	24.376	25
426		Kortfristet gæld i alt	1.713.376	1.798
430		Passiver i alt	178.626.563	178.347

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)	4.976.155	4.976	4.992
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	332.003	332	316
101.3		Administrationsbidrag	404.769	405	405
102.3		Ydelsesstøtte fra staten	54.704	0	0
			5.767.631	5.713	5.713
		Prioritering ved indekslån			
104.2		Rentebidrag	-18.634	-17	266
			-18.634	-17	266
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	5.748.997	5.696	5.979
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	1.000	1	1
			1.000	1	1
109	3	Renovation			
		Renovation	270.741	279	275
			270.741	279	275
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	342.972	343	354
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelse, i alt	32.322	32	33
			414.294	414	428
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	438.272	360	392
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	23.534	14	21
		Øvrige renholdelsesudgifter	47.815	50	57
			509.621	424	469

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	4.980	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	28.126	60	60
		Bygning, tekniske installationer	1.969	0	0
		Materiel	44.534	0	0
			79.608	60	60
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	158.332	68	173
		Bygning, klimaskærm	101.813	81	75
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	318.727	168	437
		Bygning, fælles indvendig	0	6	3
		Bygning, tekniske installationer	712.942	288	616
		Materiel	70.103	50	94
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.361.917	660	1.399
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.361.917	-660	-1.399
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Andel af fællesfaciliteters drift			
		118.2 Udgifter fællesfaciliteter	2.009	0	0
			2.009	0	0
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	14.415	14	15
		Afdelingsbestyrelsen	3.070	5	5
		Beboeraktiviteter	44.629	50	50
		Telefonudgifter	6.131	6	8
		Afdelingsmøder og fester mv.	2.107	4	5
		Køb og salg af edb-udstyr	0	3	3
		Andre udgifter	15.625	0	0
			85.976	82	85
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	159,21	159,21	164,58

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	0,57	0,57	0,57
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	24,99	25,00	25,00
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	9.297.841	9.294	9.792
			9.297.841	9.294	9.792
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	189.026	132	165
		Kursregulering	61.108	0	0
			250.134	132	165
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	233.745	0	0
			233.745	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	170.379.638	170.380
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	170.379.638	170.380
305.1	16 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	62
		0	62
305.3	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	El	510.187	545
	Vand	285.270	315
		795.458	860
305.4	18 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	182.693	154
		182.693	154
	Heraf til inkasso	15.816	69
306/307	19 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.222.893	0
	2. Virksomhedsobligationer	264.586	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	5.900.621	6.674
	4. Øvrige beholdninger	-139.179	216
	Værdipapirer og likvide beholdninger	7.248.920	6.890

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	20 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	4.596.986	4.915
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.361.917	-1.730
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.394.000	1.285
	Kursregulering (kt. 401.4)	61.108	127
		4.690.177	4.597
405	21 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	104.534	95
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-31.920	0
	Årets henlæggelser (kt. 123)	10.000	10
		82.614	105
406.9	22 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	162.058	118
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	5.878.585	5.771
		6.040.643	5.889
407	23 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	279.206	441
	Årets underskud (konto 210)	0	-15
	Årets overskud (konto 140)	370.741	0
	Overført til drift (konto 203.6)	-157.042	-147
	2. Ultimo saldo	492.906	279
419	24 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	438.998	434
	El	584.377	584
	Vand	305.204	316
		1.328.578	1.334
421	25 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	14.817	11
	Øvrige skyldige omkostninger	311.870	393
		326.687	404
425	26 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	24.376	25
		24.376	25

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