

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	48	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Brohaven Brohaven 8250 Egå		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		8.764	83	1	83
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		8.764	83		83
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	24	1		
	2	1.254	19		
	3	1.445	17		
	4	849	7		
	5	5.192	39		
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	2	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		8.764	85		83
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	8.764	14.09.1972	01.10.1973	
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	8.764			
Matr.nr. og tekst:	EGÅ BY, EGÅ 11ag	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	4143878	Tostrengt 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	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen		Nej	Ovne Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Nej	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	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		989 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		283.686 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		32,37 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,50 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 48 - Brohaven

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	1.030.325	1.030	1.030
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.868.219	1.868	1.868
107	2	Vandafgift	14.879	14	15
109	3	Renovation	277.662	340	286
110		Forsikringer	108.516	117	116
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	58.636	44	64
	3.	Målerpasning m.v.	16.424	15	16
			<u>75.061</u>	<u>59</u>	<u>79</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	408.470	408	422
			<u>408.470</u>	<u>408</u>	<u>422</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.752.806	2.807	2.787
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	961.632	1.035	1.147
115	6	Almindelig vedligeholdelse	227.176	200	200
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	1.876.970	1.745	2.718
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-1.876.970	-1.745	-2.718
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	214.529	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-214.529	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</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	126.989	113	125
119.9		Variable udgifter i alt	1.315.797	1.348	1.472
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.497.000	2.497	3.694
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	60.000	60	3
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	245.390	245	245
123		Tab ved fraflytninger	33.500	34	34
124.8		Henlæggelser i alt	2.835.890	2.836	3.976
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.934.818	8.022	9.265
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	868.639	870	240
		2. Renter m.v.	93.126	99	70
		3. Bidrag	1.173	1	0
			<u>962.938</u>	<u>969</u>	<u>309</u>
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-363	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	363	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
130		1. Tab ved fraflytninger	11.433	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-11.433	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	111.281	0	0
			<u>111.281</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
134	11	Korrektion tidligere år	2.473	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.076.692	969	309
139		Udgifter i alt	9.011.510	8.991	9.575
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	207.547	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	9.219.056	8.991	9.575

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	8.669.708	8.681	8.788
	4.	Erhverv	30.216	29	30
	7.	Garager/Carporte	0	2	2
			<u>8.699.924</u>	<u>8.711</u>	<u>8.820</u>
202	13	Renter	455.510	232	312
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	48.190	48	443
			<u>503.700</u>	<u>280</u>	<u>755</u>
203.9		Ordinære indtægter	9.203.624	8.991	9.575
Ekstraordinære indtægter					
206	14	Korrektion vedr. tidligere år	15.432	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	15.432	0	0
209		Indtægter i alt	9.219.056	8.991	9.575
220		Indtægter og evt. underskud i alt	9.219.056	8.991	9.575

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	22.552.723	22.553
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	115.000.000	
		2. Grundværdi	272.554.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	22.552.723	22.553
303		Forbedringsarbejder		
	16	1. Forbedringsarbejder m.v.	1.863.761	2.732
	17	2. Bygningsrenovering m.v.	704.587	205
	18	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	280	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	25.121.352	25.490
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	0	20
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	600.461	548
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	457.020	281
		6. Andre debitorer	8.128	68
			1.065.609	917
307		Likvide beholdninger		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	14.183.273	13.426
309.9		Omsætningsaktiver i alt	15.248.882	14.342
310		Aktiver i alt	40.370.233	39.832

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.292.635	9.561
403		Fælleskonto (B-ordning)	208.954	151
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	1.737.027	1.704
405	24	Tab ved fraflytninger	27.783	6
406.9	25	Henlæggelser i alt	12.266.399	11.422
407	26	Opsamlet resultat +/-	789.196	630
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	13.055.596	12.052
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	484.037	484
411		Afskrivningskonto for ejendommen	22.068.686	22.069
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	22.552.723	22.553
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	1.864.041	2.733
			1.864.041	2.733
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	489.114	514
			489.114	514
417		Langfristet gæld i alt	24.905.878	25.799
Kortfristet gæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.046.699	1.011
421	28	Skyldige omkostninger	1.352.032	914
422		Mellemregning med fraflyttere	6.650	47
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	3.378	0
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	9
426		Kortfristet gæld i alt	2.408.759	1.981
430		Passiver i alt	40.370.233	39.832

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	343.442	343	343
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	686.883	687	687
			<u>1.030.325</u>	<u>1.030</u>	<u>1.030</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>1.030.325</u>	<u>1.030</u>	<u>1.030</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	14.879	14	15
			<u>14.879</u>	<u>14</u>	<u>15</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	277.662	340	286
			<u>277.662</u>	<u>340</u>	<u>286</u>
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 Tillægsydelser, i alt	26.498	26	27
			<u>408.470</u>	<u>408</u>	<u>422</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	741.502	842	919
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	48.091	43	59
		Øvrige renholdelsesudgifter	172.039	151	169
			<u>961.632</u>	<u>1.035</u>	<u>1.147</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	8.054	0	0
		Bygning, klimaskærm	5.250	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	2.083	200	200
		Bygning, tekniske installationer	26.328	0	0
		Materiel	185.461	0	0
			227.176	200	200
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	983.315	622	409
		Bygning, klimaskærm	106.668	46	981
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	439.296	683	831
		Bygning, tekniske installationer	129.627	253	313
		Materiel	218.064	141	184
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	1.876.970	1.745	2.718
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.876.970	-1.745	-2.718
			0	0	0
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	14.189	14	15
		Afdelingsbestyrelsen	5.924	11	11
		Beboeraktiviteter	46.033	50	50
		Telefonudgifter	15.761	9	20
		Afdelingsmøder og fester mv.	18.565	23	23
		Køb og salg af edb-udstyr	1.959	3	3
		Andre udgifter	24.559	3	3
			126.989	113	125
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	284,92	284,92	421,50

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	6,85	6,83	0,33
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,92	28,00
134	11	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	2.473	0	0
			2.473	0	0
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	8.669.708	8.681	8.788
			8.669.708	8.681	8.788
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	344.229	232	312
		Kursregulering	111.281	0	0
			455.510	232	312
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	14	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	8.432	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	7.000	0	0
			15.432	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	22.552.723	22.553
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	22.552.723	22.553
303.1	16 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	2.732.400	3.602
	Forbedringsarbejder i året	0	-32
	Samlet anskaffelsessum ultimo	2.732.400	3.569
	Afdrag	-868.639	-837
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-868.639	-837
	Bogført værdi ultimo	1.863.761	2.732
303.2	17 Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo primo	204.756	0
	Renoveringsarbejder i året	499.831	205
	Samlet anskaffelsessum ultimo	704.587	205
	Bogført værdi ultimo	704.587	205
303.3	18 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Saldo primo	280	0
	Saldo ultimo konto 303.3	280	0
305.1	19 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	20
		0	20
305.3	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	294.280	278
	Vand	306.181	270
		600.461	548
305.4	21 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	457.020	281
		457.020	281
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	22 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	2.392.718	0
	2. Virksomhedsobligationer	517.689	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	11.545.184	13.004
	4. Øvrige beholdninger	-272.319	422
	Værdipapirer og likvide beholdninger	14.183.273	13.426

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	23 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	9.561.324	9.160
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-1.876.970	-1.958
	Årets henlæggelser (kt. 120)	2.497.000	2.145
	Kursregulering (kt. 401.4)	111.281	214
		10.292.635	9.561
405	24 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	5.716	9
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-11.433	-32
	Årets henlæggelser (kt. 123)	33.500	29
		27.783	6
406.9	25 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	377.404	1.636
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	11.888.995	9.786
		12.266.399	11.422
407	26 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	629.840	145
	Årets overskud (konto 140)	207.547	485
	Overført til drift (konto 203.6)	-48.190	0
	2. Ultimo saldo	789.196	630
419	27 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	745.403	721
	El	200	1
	Vand	301.096	290
		1.046.699	1.011
421	28 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	29.854	26
	Øvrige skyldige omkostninger	1.322.178	887
		1.352.032	914
423	29 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	3.378	0
		3.378	0
425	30 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	0	9
		0	9

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