

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	19	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Vorrevangsparken Vorregårds Alle 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		12.719	170	1	170
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		12.719	170		170
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	922,2	18		
	2	2.208	34		
	3	7.734	100		
	4	1.735	17		
	5	119	1		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		717	3	1 pr påbeg. 60 m2	12
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	28	1/5	6
Lejemålsoplysninger i alt		13.436	201		188
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.	170	12.719	01.10.1954	01.10.1956	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	170	12.719			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 79bb	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8684318	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	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen		Ja	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	Ja	Varmemåling, kollektiv		Ja	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		868 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		484.061 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		38,06 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	4,60 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 19 - Vorrevangsparken

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	288.159	288	288
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	601.800	602	642
107	2	Vandafgift	611.434	558	625
109	3	Renovation	409.290	342	414
110		Forsikringer	193.214	207	206
111		Afdelingens energiforbrug:			
		1. El og varme til fællesarealer	260.007	248	244
		3. Målerpasning m.v.	3.246	0	0
			<u>263.253</u>	<u>248</u>	<u>244</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	838.159	830	857
			<u>838.159</u>	<u>830</u>	<u>857</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
		1. A-Indskud	111.640	112	112
		2. G-indskud	152.508	153	153
			<u>264.148</u>	<u>264</u>	<u>264</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.181.297	3.049	3.253
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.208.652	1.139	1.282
115	6	Almindelig vedligeholdelse	120.038	150	110
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		1. Afholdte udgifter	10.714.965	22.933	9.673
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-10.714.965	-22.933	-9.673
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
		2. Afholdte udgifter, B-ordning	276.261	0	0
		3. Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-276.261	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
		1. Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	121.188	104	106
		3. Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	4.971	5	5
			<u>126.159</u>	<u>109</u>	<u>111</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	144.454	151	155
119.9		Variable udgifter i alt	1.599.304	1.549	1.659
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.914.000	4.914	5.107
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	40.000	40	47
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	368.839	369	369
123		Tab ved fraflytninger	40.000	40	40
124.8		Henlæggelser i alt	5.362.839	5.363	5.563
124.9		Samlede ordinære udgifter	10.431.599	10.249	10.762
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	98.920	234	238
		2. Renter m.v.	43.844	44	40
			142.764	278	278
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		1. Forbedringsarbejder (kt. 303.1)	0	0	42
			0	0	42
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	2.007.536	2.008	2.012
		2. Renter m.v.	70.365	70	66
		3. Administrationsbidrag	122.027	122	122
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	-109.100	-107	-29
			2.090.829	2.093	2.171
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	219.812	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-219.812	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	76.942	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-70.300	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-6.642	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	185.606	0	0
			185.606	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	1	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.419.200	2.371	2.491
139		Udgifter i alt	12.850.799	12.621	13.253

Resultatopgørelse for 01.01.2025 - 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	35.613	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	12.886.411	12.621	13.253

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			
13	1.	Almene familieboliger	11.042.187	11.067	11.858
	4.	Erhverv	378.985	508	366
	6.	Kældre m.v.	70.000	81	84
	7.	Garager/Carporte	82.731	86	89
			<u>11.573.903</u>	<u>11.743</u>	<u>12.396</u>
202	14	Renter	759.748	335	265
203		Andre ordinære indtægter			
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	6.500	3	5
	6.	Overført fra opsamlet resultat	539.567	540	587
			<u>1.305.815</u>	<u>878</u>	<u>857</u>
203.9		Ordinære indtægter	12.879.717	12.621	13.253
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	6.694	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	6.694	0	0
209		Indtægter i alt	12.886.411	12.621	13.253
220		Indtægter og evt. underskud i alt	12.886.411	12.621	13.253

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	7.467.186	7.467
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	142.000.000	
		2. Grundværdi	237.107.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	7.467.186	7.467
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	5.435.400	1.166
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	28.127.940	30.135
304.9		Anlægsaktiver i alt	41.030.527	38.768
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	19	1. Leje incl. Varme	0	6
	20	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	198.766	200
	21	4. Fraflytninger, heraf til incasso	323.899	440
		6. Andre debitorer	54.088	23
		7. Forudbetalte udgifter	113.500	90
			690.253	761
307		Likvide beholdninger		
	22	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	18.766.082	28.313
309.9		Omsætningsaktiver i alt	19.456.335	29.074
310		Aktiver i alt	60.486.861	67.842

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	16.025.524	21.641
403		Fælleskonto (B-ordning)	373.768	343
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.959.628	2.858
405	24	Tab ved fraflytninger	214.320	245
406.9	25	Henlæggelser i alt	19.573.240	25.086
407	26	Opsamlet resultat +/-	1.210.698	1.715
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	20.783.939	26.801
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	714.097	714
411		Afskrivningskonto for ejendommen	6.753.089	6.753
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	7.467.186	7.467
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	1.066.893	1.166
		2. Bygningsrenovering m.v.	28.127.940	30.135
			29.194.833	31.301
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	393.527	388
			393.527	388
417		Langfristet gæld i alt	37.055.546	39.157
Kortfristet gæld				
419	27	Uafsluttede forbrugsregnskaber	608.444	562
421	28	Skyldige omkostninger	1.854.860	1.288
422		Mellemregning med fraflyttere	6.437	6
423	29	Deposita og forudbetalt leje m.v.	162.219	13
425		Anden kortfristet gæld		
	30	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	15.416	15
426		Kortfristet gæld i alt	2.647.376	1.884
430		Passiver i alt	60.486.861	67.842

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	96.053	96	96
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	192.106	192	192
			288.159	288	288
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	288.159	288	288
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	611.434	558	625
			611.434	558	625
109	3	Renovation			
		Renovation	409.290	342	414
			409.290	342	414
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	755.355	755	780
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelsler, i alt	43.804	35	36
			838.159	830	857
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	901.081	842	938
		Trappevask mv.	162.728	149	158
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	48.948	39	52
		Øvrige renholdelsesudgifter	95.896	109	135
			1.208.652	1.139	1.282

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	23.928	150	0
		Bygning, klimaskærm	2.791	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	3.300	0	110
		Bygning, tekniske installationer	50.599	0	0
		Materiel	39.421	0	0
			120.038	150	110
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	906.029	4.980	86
		Bygning, klimaskærm	96.692	228	315
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	532.850	825	1.553
		Bygning, fælles indvendig	12.371	3.595	92
		Bygning, tekniske installationer	9.074.523	13.214	7.493
		Materiel	92.501	91	135
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	10.714.965	22.933	9.673
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-10.714.965	-22.933	-9.673
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	121.188	104	106
		115 Reparationer fællesvaskeri	35.748	0	0
			156.936	104	106
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	4.971	5	5
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-6.500	-3	-5
			-1.529	2	0
			155.407	106	106
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	29.173	29	31
		Afdelingsbestyrelsen	12.197	11	11
		Beboeraktiviteter	15.795	54	54
		Telefonudgifter	12.192	16	17
		Afdelingsmøder og fester mv.	14.256	28	28
		Køb og salg af edb-udstyr	0	4	4
		Andre udgifter	60.842	10	11
			144.454	151	155
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
		Henlæggelser pr. m2	365,74	372,09	380,11

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	3,15	3,15	3,68
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	29,00	29,00	29,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	1	0	0
			1	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	11.042.187	11.067	11.858
			11.042.187	11.067	11.858
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	574.142	335	265
		Kursregulering	185.606	0	0
			759.748	335	265
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	3.994	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	2.700	0	0
			6.694	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	7.467.186	7.467
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	7.467.186	7.467
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	1.165.813	1.261
	Forbedringsarbejder i året	4.368.507	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo	5.534.321	1.261
	Afdrag	-98.920	-95
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-98.920	-95
	Bogført værdi ultimo	5.435.400	1.166
303.2	18 Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo primo	30.135.476	32.138
	Samlet anskaffelsessum ultimo	30.135.476	32.138
	Afdrag	-2.007.536	-2.003
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-2.007.536	-2.003
	Bogført værdi ultimo	28.127.940	30.135
305.1	19 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	0	6
		0	6
305.3	20 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	198.766	200
		198.766	200
305.4	21 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	323.899	440
		323.899	440
	Heraf til inkasso	29.954	35
306/307	22 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	3.165.838	0
	2. Virksomhedsobligationer	684.962	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	15.275.591	27.424
	4. Øvrige beholdninger	-360.309	889
	Værdipapirer og likvide beholdninger	18.766.082	28.313

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	23 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	21.640.884	17.460
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-10.714.965	-1.334
	Årets henlæggelser (kt. 120)	4.914.000	5.093
	Kursregulering (kt. 401.4)	185.606	422
		16.025.524	21.641
405	24 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	244.620	241
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-70.300	-37
	Årets henlæggelser (kt. 123)	40.000	40
		214.320	245
406.9	25 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.327.881	2.892
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	18.245.360	22.194
		19.573.240	25.086
407	26 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.714.652	1.874
	Årets overskud (konto 140)	35.613	530
	Overført til drift (konto 203.6)	-539.567	-689
	2. Ultimo saldo	1.210.698	1.715
419	27 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	611.065	565
	El	-1.160	-1
	Vand	-1.462	-2
		608.444	562
421	28 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	30.688	18
	Øvrige skyldige omkostninger	1.824.172	1.270
		1.854.860	1.288
423	29 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	9.150	0
	Depositum	153.069	13
		162.219	13
425	30 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	15.416	15
		15.416	15

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