

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	24	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Skovgårdsparken Sigridsvej 8220 Brabrand		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		16.161	191	1	191
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		16.161	191		191
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	0	0		
	2	0	0		
	3	2.256	29		
	4	13.905	162		
	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	21	1/5	4
Lejemålsoplysninger i alt		16.161	212		195
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.	191	16.158	30.03.1963	01.03.1966	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	191	16.158			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	GELLERUP BY, BRABRAND 1bl m.fl.	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	4215743	Tostrenget vandsystem		Nej	Fjernvarme Ja
		Regnvand, nedsivningsanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
	407440	Regnvand, genanvendelse		Nej	(fast brændsel eller olie) Nej
Beboerfaciliteter		Spildevand, rodzoneanlæg		Nej	Centralvarme fra eget anlæg
		Spildevand, bioværk		Nej	(naturgas) Nej
Beboerhus	Ja	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		Ja	Solvarmeanlæg Nej
		Vandmåling, kollektiv		Nej	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		975 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		547.360 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		33,87 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	3,80 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 24 - Skovgårdsparken

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	936.347	936	935
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.030.861	1.031	1.060
107	2	Vandafgift	49.083	32	20
109	3	Renovation	589.959	624	590
110		Forsikringer	252.064	271	269
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	284.649	213	276
	3.	Målerpasning m.v.	28.840	27	28
			313.489	240	304
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	882.877	883	916
			882.877	883	916
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	3.118.333	3.081	3.159
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	2.478.364	1.977	2.260
115	6	Almindelig vedligeholdelse	345.012	300	300
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	3.415.277	4.367	3.182
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-3.415.277	-4.367	-3.182
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	499.706	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-499.706	0	0
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	212.361	255	240
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	51.654	85	65
			264.015	340	305

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	136.632	197	199
119.9		Variable udgifter i alt	3.224.023	2.815	3.064
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.671.000	4.671	4.811
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	17.700	18	14
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	452.481	452	452
123		Tab ved fraflytninger	42.500	43	43
124.8		Henlæggelser i alt	5.183.681	5.184	5.319
124.9		Samlede ordinære udgifter	12.462.383	12.015	12.477
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	1.260.068	1.555	1.498
		2. Renter m.v.	615.066	576	536
		3. Bidrag	36.813	34	33
			1.911.946	2.165	2.067
127		Ydelser vedr. lån bygningsrenovering (kt. 303.2)			
		1. Afdrag	3.024.799	3.025	3.015
		2. Renter m.v.	-202.351	-202	-192
		3. Administrationsbidrag	209.171	209	209
		5. Ydelsesstøtte fra LBF	449.292	410	573
			3.480.910	3.442	3.605
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	4.841	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-4.841	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	224.838	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-74.480	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-150.358	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	98.108	0	0
			98.108	0	0
136		Beboerrådgivning m.v.	90.000	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	5.580.965	5.607	5.671
139		Udgifter i alt	18.043.348	17.622	18.149
150		Udgifter og evt. overskud i alt	18.043.348	17.622	18.149

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	15.759.056	15.761	16.199
	6.	Kældre m.v.	65.715	69	73
	7.	Garager/Carporte	56.952	54	57
			<u>15.881.723</u>	<u>15.884</u>	<u>16.329</u>
202	13	Renter	401.878	203	316
203		Andre ordinære indtægter			
	1.	Tilskud fra boligorganisationen	449.000	449	449
	2.	Drift af fællesvaskeri	152.368	168	181
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	35.484	15	50
	6.	Overført fra opsamlet resultat	264.570	265	214
			<u>1.303.300</u>	<u>1.100</u>	<u>1.209</u>
203.9		Ordinære indtægter	17.185.024	16.984	17.538
Ekstraordinære indtægter					
204	14	Driftsikring, huslejesikring og andre tilskud m.v.	700.590	639	611
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	23.055	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	723.645	639	611
209		Indtægter i alt	17.908.669	17.622	18.149
210		Årets underskud overført (konto 407.1)	134.679	0	0
220		Indtægter og evt. underskud i alt	18.043.348	17.622	18.149

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	20.720.858	20.721
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	115.000.000	
		2. Grundværdi	267.030.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	20.720.858	20.721
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	9.723.075	9.823
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	73.714.868	76.740
304		Andre anlægsaktiver		
	19	Driftstabslån	6.250.000	5.750
304.9		Anlægsaktiver i alt	110.408.800	113.034
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	48.410	68
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	808.097	856
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso	470.827	218
		89.549	33.346	0
	6.	Andre debitorer	1.360.679	1.142
307		Likvide beholdninger		
	23	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	15.133.537	10.426
309.9		Omsætningsaktiver i alt	16.494.216	11.568
310		Aktiver i alt	126.903.016	124.602

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	9.405.274	8.051
403		Fælleskonto (B-ordning)	802.359	789
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	3.151.103	3.194
405	25	Tab ved fraflytninger	169.812	202
406	26	Andre henlæggelser	448.859	449
406.9	27	Henlæggelser i alt	13.977.408	12.685
407	28	Opsamlet resultat +/-	327.769	727
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	14.305.177	13.412
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	331.697	584
			331.697	584
409		Beboerindskud	1.170.600	1.171
411		Afskrivningskonto for ejendommen	19.218.561	18.966
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	20.720.858	20.721
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	11.949.033	8.299
		2. Bygningsrenovering m.v.	70.898.166	74.351
			82.847.199	82.651
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	61.359	60
			61.359	60
415		Driftsstøttelån		
		1. Driftstabslån	6.250.000	5.750
			6.250.000	5.750
417		Langfristet gæld i alt	109.879.415	109.181

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2025 (kr.)	2024 (t.kr.)
Kortfristet gæld				
419	29	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.056.122	996
421	30	Skyldige omkostninger	1.593.614	946
422		Mellemregning med fraflyttere	37.609	11
425		Anden kortfristet gæld		
	31	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	31.079	56
426		Kortfristet gæld i alt	2.718.424	2.009
430		Passiver i alt	126.903.016	124.602

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)	252.767	253	255
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	5.019	5	2
101.3		Administrationsbidrag	1.591	2	1
			259.377	259	258
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	225.657	226	226
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	451.313	451	451
			676.970	677	677
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetalning) Nettokapitaludgifter i alt	936.347	936	935
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	49.083	32	20
			49.083	32	20
109	3	Renovation			
		Renovation	589.959	624	590
			589.959	624	590
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	796.185	796	827
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelse, i alt	47.692	48	49
			882.877	883	916
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.878.208	1.475	1.664
		Trappevask mv.	267.148	290	290
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	145.681	83	124
		Øvrige renholdelsesudgifter	187.327	130	182
			2.478.364	1.977	2.260

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	121.956	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	29.520	300	300
		Bygning, tekniske installationer	18.227	0	0
		Materiel	175.310	0	0
			345.012	300	300
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	239.690	312	302
		Bygning, klimaskærm	423.971	190	680
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	787.578	1.176	1.064
		Bygning, fælles indvendig	472.529	1.973	85
		Bygning, tekniske installationer	1.314.424	585	796
		Materiel	177.086	131	255
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	3.415.277	4.367	3.182
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-3.415.277	-4.367	-3.182
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	212.361	255	240
		115 Reparationer fællesvaskeri	903	0	0
		203.2 Indtægter fællesvaskeri	-152.368	-168	-181
			60.896	87	60
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	51.654	85	65
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-35.484	-15	-50
			16.170	70	15
			77.066	157	75
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	32.776	33	35
		Afdelingsbestyrelsen	11.553	18	18
		Beboeraktiviteter	28.806	80	80
		Telefonudgifter	23.108	23	23
		Afdelingsmøder og fester mv.	9.133	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	620	10	10
		Andre udgifter	30.638	4	4
			136.632	197	199

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	289,03	289,03	297,69
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m²	1,10	1,10	0,84
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m²	28,00	27,99	27,99
201	12	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	15.759.056	15.761	16.199
			15.759.056	15.761	16.199
202	13	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	303.481	203	316
		Kursregulering	98.108	0	0
		Renter kollektiv råderet	289	0	0
			401.878	203	316
		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	90.000	0	0
		Huslejesikring	110.590	139	111
		Driftssikring	500.000	500	500
			700.590	639	611
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	8.662	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	14.394	0	0
			23.055	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	20.720.858	20.721
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	20.720.858	20.721
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	9.823.249	7.279
	Forbedringsarbejder i året	1.159.893	3.847
	Samlet anskaffelsessum ultimo	10.983.142	11.125
	Afdrag	-1.260.068	-1.302
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-1.260.068	-1.302
	Bogført værdi ultimo	9.723.075	9.823
303.2	18 Bygningsrenovering m.v.		
	Saldo primo	76.739.666	79.774
	Samlet anskaffelsessum ultimo	76.739.666	79.774
	Afdrag	-3.024.799	-3.035
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-3.024.799	-3.035
	Bogført værdi ultimo	73.714.868	76.740
304	Andre anlægsaktiver		
304.1	19 Driftstabslån		
	Landsbyggefonden	6.250.000	5.750
		6.250.000	5.750
305.1	20 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	48.410	68
		48.410	68
305.3	21 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	449.603	428
	Vand	358.494	428
		808.097	856
305.4	22 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	470.827	218
		470.827	218
	Heraf til inkasso	89.549	115
306/307	23 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	2.553.028	0
	2. Virksomhedsobligationer	552.374	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	12.318.699	10.098
	4. Øvrige beholdninger	-290.564	327
	Værdipapirer og likvide beholdninger	15.133.537	10.426

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	24 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	8.051.443	12.495
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-3.415.277	-8.837
	Årets henlæggelser (kt. 120)	4.671.000	4.100
	Kursregulering (kt. 401.4)	98.108	294
		9.405.274	8.051
405	25 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	201.792	229
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-74.480	-62
	Årets henlæggelser (kt. 123)	42.500	35
		169.812	202
406	26 Andre henlæggelser		
	Årets henlæggelser (kt. 124)	448.859	449
		448.859	449
406.9	27 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	597.274	637
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	13.380.134	12.048
		13.977.408	12.685
407	28 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	727.018	1.236
	Årets underskud (konto 210)	-134.679	0
	Årets overskud (konto 140)	0	343
	Overført til drift (konto 203.6)	-264.570	-852
	2. Ultimo saldo	327.769	727
419	29 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	496.585	472
	Vand	559.538	525
		1.056.122	996
421	30 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	64.638	55
	Øvrige skyldige omkostninger	1.528.976	891
		1.593.614	946
425	31 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	31.079	56
		31.079	56

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