

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	10	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Skovfaldet Skovfaldet 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		2.645	33	1	33
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		2.645	33		33
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	79,5	1		
	2	850	13		
	3	857	11		
	4	433	5		
	5	426	3		
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		2.645	33		33
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.	31	2.644	01.10.1940	01.10.1942	
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	31	2.644			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS MARKJORDER 54an	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	5629529	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		Nej	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	Ja	Varmemåling, kollektiv		Nej	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel		Ja	
		Elmåling, kollektiv		Nej	
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		916 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		35.807 kr.		Dato for forhøjelse	01.01.2025
Forhøjelse pr. m2 i kr.		13,54 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %	1,70 %

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 10 - Skovfaldet

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	25.778	26	26
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	360.894	361	364
109	2	Renovation	85.748	91	88
110		Forsikringer	48.790	53	52
111		Afdelingens energiforbrug:			
	3.	Målerpasning m.v.	5.909	5	6
			5.909	5	6
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	183.152	183	190
			183.152	183	190
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	28.940	29	29
	2.	G-Indskud	213.532	218	218
			242.472	247	247
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	926.965	941	946
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	156.543	161	199
115	5	Almindelig vedligeholdelse	19.648	45	35
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	761.227	1.285	740
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-761.227	-1.285	-740
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	93.953	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-93.953	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	51.681	58	51
119.9		Variable udgifter i alt	227.872	264	285
Henlæggelser					
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.128.000	1.128	1.177
122	9	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
	1.	Fælleskonto (kt. 403)	10.700	11	11
	2.	Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	89.910	90	90
123		Tab ved fraflytninger	5.000	5	5
124.8		Henlæggelser i alt	1.233.610	1.234	1.283
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.414.225	2.464	2.540
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
	1.	Afdrag (kt. 303.1)	197.209	197	198
	2.	Renter m.v.	70.263	70	63
	3.	Bidrag	4.829	5	5
			272.302	272	266
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	2.261	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	-2.261	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	480	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-480	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
	3.	Diverse renter	55.538	0	0
			55.538	0	0
134	10	Korrektion tidligere år	757	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	328.597	272	266
139		Udgifter i alt	2.742.822	2.737	2.806
140		Årets overskud, der anvendes til			
	2.	Overført opsamlet resultat	111.389	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	2.854.211	2.737	2.806

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	2.423.199	2.421	2.492
			<u>2.423.199</u>	<u>2.421</u>	<u>2.492</u>
202	12	Renter	227.336	113	156
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	202.333	202	157
			<u>429.669</u>	<u>316</u>	<u>313</u>
203.9		Ordinære indtægter	2.852.868	2.737	2.806
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	1.343	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	1.343	0	0
209		Indtægter i alt	2.854.211	2.737	2.806
220		Indtægter og evt. underskud i alt	2.854.211	2.737	2.806

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	611.442	611
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	41.500.000	
		2. Grundværdi	55.603.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	611.442	611
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	2.540.180	2.737
304.9		Anlægsaktiver i alt	3.151.622	3.349
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	16	1. Leje incl. Varme	9	21
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	135.244	128
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso	66.925	60
		51.450	202.178	209
307		Likvide beholdninger		
	19	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	7.782.251	7.218
309.9		Omsætningsaktiver i alt	7.984.429	7.427
310		Aktiver i alt	11.136.051	10.776

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	5.935.299	5.513
403		Fælleskonto (B-ordning)	97.397	93
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	543.300	541
405	21	Tab ved fraflytninger	43.958	39
406.9	22	Henlæggelser i alt	6.619.956	6.186
407	23	Opsamlet resultat +/-	376.193	467
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	6.996.148	6.654
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	28.942	29
411		Afskrivningskonto for ejendommen	582.500	583
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	611.442	611
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	2.540.180	2.737
			2.540.180	2.737
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	253.224	268
			253.224	268
417		Langfristet gæld i alt	3.404.846	3.617
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	260.948	259
421	25	Skyldige omkostninger	474.109	236
422		Mellemregning med fraflyttere	0	10
425		Anden kortfristet gæld		
	26	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	0	0
426		Kortfristet gæld i alt	735.057	505
430		Passiver i alt	11.136.051	10.776

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	8.593	9	9
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	17.185	17	17
			25.778	26	26
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	25.778	26	26
109	2	Renovation			
		Renovation	85.748	91	88
			85.748	91	88
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	134.739	135	139
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydler, i alt	9.413	9	10
			183.152	183	190
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	120.849	131	153
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	5.248	6	6
		Øvrige renholdelsesudgifter	30.445	25	40
			156.543	161	199

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	14.869	45	35
		Bygning, tekniske installationer	128	0	0
		Materiel	4.651	0	0
			19.648	45	35
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	45.580	100	136
		Bygning, klimaskærm	12.904	35	71
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	450.737	283	309
		Bygning, fælles indvendig	20.801	719	53
		Bygning, tekniske installationer	198.040	110	119
		Materiel	33.165	38	52
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	761.227	1.285	740
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-761.227	-1.285	-740
			0	0	0
119	7	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	5.663	6	6
		Afdelingsbestyrelsen	6.781	11	11
		Beboeraktiviteter	18.249	14	14
		Telefonudgifter	2.821	10	4
		Afdelingsmøder og fester mv.	15.757	11	11
		Køb og salg af edb-udstyr	1.653	2	2
		Andre udgifter	757	5	4
			51.681	58	51
120	8	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	426,40	426,40	444,92

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	4,04	4,04	4,04
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	33,99	33,99	33,99
134	10	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	757	0	0
			757	0	0
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	2.423.199	2.421	2.492
			2.423.199	2.421	2.492
202	12	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	171.798	113	156
		Kursregulering	55.538	0	0
			227.336	113	156
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	1.343	0	0
			1.343	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	611.442	611
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	611.442	611
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	2.737.389	2.932
	Samlet anskaffelsessum ultimo	2.737.389	2.932
	Afdrag	-197.209	-194
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-197.209	-194
	Bogført værdi ultimo	2.540.180	2.737
305.1	16 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	9	21
		9	21
305.3	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	72.326	68
	Vand	62.918	60
		135.244	128
305.4	18 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	66.925	60
		66.925	60
	Heraf til inkasso	51.450	15
306/307	19 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	1.312.866	0
	2. Virksomhedsobligationer	284.052	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	6.334.752	6.992
	4. Øvrige beholdninger	-149.419	227
	Værdipapirer og likvide beholdninger	7.782.251	7.218

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	20 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	5.512.988	4.915
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-761.227	-705
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.128.000	1.195
	Kursregulering (kt. 401.4)	55.538	108
		5.935.299	5.513
405	21 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	39.438	37
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-480	0
	Årets henlæggelser (kt. 123)	5.000	3
		43.958	39
406.9	22 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	476.447	324
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	6.143.509	5.862
		6.619.956	6.186
407	23 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	467.136	658
	Årets overskud (konto 140)	111.389	60
	Overført til drift (konto 203.6)	-202.333	-251
	2. Ultimo saldo	376.193	467
419	24 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	166.062	166
	Vand	94.886	93
		260.948	259
421	25 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	3.446	2
	Øvrige skyldige omkostninger	470.662	234
		474.109	236
425	26 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	0	0
		0	0

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