

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025		Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	5	Kommunenr. 751	
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langelandsgade 50 8000 Aarhus C		Teglgården Teglværksgade 8000 Aarhus C		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		19.407	276	1	276
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		19.407	276		276
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	235	4		
	2	12.190	195		
	3	3.539	46		
	4	2.790	26		
	5	654	5		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		333	6	1 pr påbeg. 60 m2	6
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		10	1	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		19.750	283		282
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.	276	19.310	01.10.1920	01.10.1922	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	276	19.310			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst:	ÅRHUS BYGRUNDE 1260r	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning	
BFE nummer	8721173	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		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 849 kr.					
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis 1.073.701 kr.					
Forhøjelse pr. m2 i kr. 55,32 kr.					
Dato for forhøjelse 01.01.2025					
Forhøjelse pr. m2 i % 7,20 %					

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 5 - Teglgården

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	41.276	41	41
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	1.269.882	1.277	1.350
107	2	Vandafgift	816.609	762	943
109	3	Renovation	719.137	746	746
110		Forsikringer	292.881	316	312
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	178.670	184	202
	3.	Målerpasning m.v.	54.193	50	52
			<u>232.863</u>	<u>234</u>	<u>254</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	1.284.184	1.284	1.326
			<u>1.284.184</u>	<u>1.284</u>	<u>1.326</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	129.600	130	130
	2.	G-indskud	1.547.745	1.584	1.579
			<u>1.677.345</u>	<u>1.713</u>	<u>1.708</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	6.292.901	6.333	6.639
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	1.886.245	1.955	2.195
115	6	Almindelig vedligeholdelse	190.306	300	300
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	2.346.434	6.403	2.932
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-2.346.434	-6.403	-2.932
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	403.958	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-403.958	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	468.012	513	535
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	0	5	8
			<u>468.012</u>	<u>518</u>	<u>543</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	122.552	196	203
119.9		Variable udgifter i alt	2.667.115	2.968	3.240
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.657.000	6.657	6.651
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	10.600	11	11
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	582.222	582	582
123		Tab ved fraflytninger	50.000	50	50
124.8		Henlæggelser i alt	7.299.822	7.300	7.295
124.9		Samlede ordinære udgifter	16.301.114	16.641	17.215
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	823.805	824	809
		2. Renter m.v.	264.089	263	237
		3. Bidrag	24.933	25	24
			1.112.827	1.112	1.070
129		1. Tab ved lejeledighed m.v.	-964	0	0
		2. Dækket af dispositionsfonden mv.	964	0	0
			0	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	69.577	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-69.577	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	171.018	0	0
			171.018	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	70.780	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.354.625	1.112	1.070
139		Udgifter i alt	17.655.739	17.753	18.285
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	496.807	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	18.152.546	17.753	18.285

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	16.474.986	16.512	17.111
	4.	Erhverv	314.300	304	321
	6.	Kældre m.v.	125.485	146	146
	7.	Garager/Carporte	1.596	1	2
			<u>16.916.367</u>	<u>16.964</u>	<u>17.579</u>
202	14	Renter	700.174	264	366
203		Andre ordinære indtægter			
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	4.600	7	11
	6.	Overført fra opsamlet resultat	517.786	518	328
			<u>1.222.560</u>	<u>789</u>	<u>705</u>
203.9		Ordinære indtægter	18.138.927	17.753	18.285
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	13.619	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	13.619	0	0
209		Indtægter i alt	18.152.546	17.753	18.285
220		Indtægter og evt. underskud i alt	18.152.546	17.753	18.285

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	3.825.543	3.826
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	258.000.000	
		2. Grundværdi	474.783.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	3.825.543	3.826
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	11.699.472	12.373
304.9		Anlægsaktiver i alt	15.525.015	16.198
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	18	1. Leje incl. Varme	23.208	0
	19	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	811.483	790
	20	4. Fraflytninger, heraf til incasso	245.775	205
		6. Andre debitorer	0	20
		7. Forudbetalte udgifter	130.000	103
			1.210.465	1.118
307		Likvide beholdninger		
	21	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	24.579.103	20.568
309.9		Omsætningsaktiver i alt	25.789.568	21.686
310		Aktiver i alt	41.314.583	37.884

Balance pr. 31.12.2025

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	22	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	16.468.153	11.987
403		Fælleskonto (B-ordning)	473.982	476
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	5.645.437	5.455
405	23	Tab ved fraflytninger	399.907	419
406.9	24	Henlæggelser i alt	22.987.479	18.337
407	25	Opsamlet resultat +/-	1.104.847	1.126
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	24.092.325	19.462
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	1.166.643	1.167
411		Afskrivningskonto for ejendommen	2.658.900	2.659
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	3.825.543	3.826
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	11.549.799	12.373
			11.549.799	12.373
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	380.354	381
			380.354	381
417		Langfristet gæld i alt	15.755.696	16.579
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	1.039.616	1.016
421	27	Skyldige omkostninger	321.156	741
422		Mellemregning med fraflyttere	24.017	0
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	58.755	64
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	23.019	21
426		Kortfristet gæld i alt	1.466.562	1.842
430		Passiver i alt	41.314.583	37.884

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	13.759	14	14
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	27.517	28	28
			41.276	41	41
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	41.276	41	41
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	816.609	762	943
			816.609	762	943
109	3	Renovation			
		Renovation	719.137	746	746
			719.137	746	746
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	1.151.406	1.151	1.189
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægsydelser, i alt	93.778	94	95
			1.284.184	1.284	1.326
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	1.367.963	1.511	1.690
		Trappevask mv.	275.813	305	290
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	123.742	70	100
		Øvrige renholdelsesudgifter	118.727	69	115
			1.886.245	1.955	2.195

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	14.244	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	7.399	300	300
		Bygning, tekniske installationer	102.489	0	0
		Materiel	66.175	0	0
			190.306	300	300
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	70.241	17	125
		Bygning, klimaskærm	95.396	308	246
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	1.394.701	1.266	1.707
		Bygning, fælles indvendig	39.076	107	69
		Bygning, tekniske installationer	641.954	4.656	655
		Materiel	105.066	49	130
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	2.346.434	6.403	2.932
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-2.346.434	-6.403	-2.932
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	468.012	513	535
		115 Reparationer fællesvaskeri	22.218	0	0
			490.230	513	535
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	0	5	8
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-4.600	-7	-11
			-4.600	-2	-3
			485.630	511	532
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	47.363	47	50
		Afdelingsbestyrelsen	5.911	25	25
		Beboeraktiviteter	13.020	42	42
		Telefonudgifter	16.455	22	26
		Afdelingsmøder og fester mv.	37.255	40	40
		Køb og salg af edb-udstyr	0	10	10
		Andre udgifter	2.549	10	10
			122.552	196	203
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	337,06	337,06	336,75

Noter til resultatopgørelsen

		Regnskab	Budget	Budget
		2025	2025	2026
		(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
Konto	Note Specifikation			

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	0,55	0,55	0,58
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	30,00	30,00	30,00
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	70.780	0	0
			70.780	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	16.474.986	16.512	17.111
			16.474.986	16.512	17.111
202	14	Renter			
		Renteindtægter, mellemregning	529.017	264	366
		Kursregulering	171.018	0	0
		Renter kollektiv råderet	138	0	0
			700.174	264	366
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	11.006	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	2.613	0	0
			13.619	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	3.825.543	3.826
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	3.825.543	3.826
303.1	17 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	12.372.769	13.183
	Forbedringsarbejder i året	150.508	0
	Samlet anskaffelsessum ultimo	12.523.277	13.183
	Afdrag	-823.805	-810
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-823.805	-810
	Bogført værdi ultimo	11.699.472	12.373
305.1	18 Tilgodehavende leje incl. Varme		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	23.208	0
		23.208	0
305.3	19 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	811.483	790
		811.483	790
305.4	20 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	245.775	205
		245.775	205
	Heraf til inkasso	93.467	7
306/307	21 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	4.146.495	0
	2. Virksomhedsobligationer	897.137	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	20.007.389	19.922
	4. Øvrige beholdninger	-471.919	646
	Værdipapirer og likvide beholdninger	24.579.103	20.568

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	22 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	11.986.569	10.902
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-2.346.434	-4.957
	Årets henlæggelser (kt. 120)	6.657.000	5.725
	Kursregulering (kt. 401.4)	171.018	316
		16.468.153	11.987
405	23 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	419.484	392
	Forbrugt i året (kt. 130.2)	-69.577	-13
	Årets henlæggelser (kt. 123)	50.000	40
		399.907	419
406.9	24 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	1.862.636	932
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	21.124.843	17.404
		22.987.479	18.337
407	25 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	1.125.825	1.314
	Årets overskud (konto 140)	496.807	149
	Overført til drift (konto 203.6)	-517.786	-337
	2. Ultimo saldo	1.104.847	1.126
419	26 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	1.038.416	1.015
	El	1.200	1
		1.039.616	1.016
421	27 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	43.046	55
	Øvrige skyldige omkostninger	278.110	686
		321.156	741
423	28 Deposita og forudbetalt leje		
	Depositum	58.755	64
		58.755	64
425	29 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	23.019	21
		23.019	21

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