

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2025				Regnskabsperioden 01.01.2025 - 31.12.2025			
Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune			
Boligorganisationsnr. 0197		Afdelingsnr. 4		Kommunenr. 751			
CVR-nr. (SE-nr.) 41954817							
Arbejdernes Andels Boligforening		Skovkanten		Aarhus Kommune			
Langelandsgade 50		Skovkanten		Rådhuspladsen 2			
8000 Aarhus C		8200 Aarhus N		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		3.524	47	1		47	
Almene ungdomsboliger		0	0	1		0	
Almene ældreboliger		0	0	1		0	
Boligoplysning i alt		3.524	47			47	
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum						
	1	0	0				
	2	1.460	24				
	3	1.038	14				
	4	1.026	9				
	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				
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0		
Garager/Carporte		0	0	1/5	0		
Lejemålsoplysninger i alt		3.524	47		47		
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.	47	3.176	01.10.1919	01.10.1921			
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0					
Opført/overtaget uden støtte	0	0					
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2					
Boliger i etagebyggeri	47	3.176					
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0					
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS BYGRUNDE 2099a	Tekniske installationer m.v.		Varmeforsyning				
BFE nummer 7272636	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		
Vaskeri			Vandmåling, kollektiv	Ja	Varmepumpeanlæg Nej		
			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		1.019 kr.					
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		229.721 kr.		Dato for forhøjelse		01.01.2025	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		65,19 kr.		Forhøjelse pr. m2 i %		7,10 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 4 - Skovkanten

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	7.213	7	7
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	244.422	244	257
109	2	Renovation	123.020	128	127
110		Forsikringer	52.641	57	56
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	63.856	59	68
	3.	Målerpasning m.v.	9.353	8	9
			<u>73.208</u>	<u>68</u>	<u>77</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	3	1. Administrationsbidrag	245.648	246	254
			<u>245.648</u>	<u>246</u>	<u>254</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	12.600	13	13
	2.	G-indskud	256.303	262	261
			<u>268.903</u>	<u>275</u>	<u>274</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	1.007.842	1.017	1.045
Variable udgifter					
114	4	Renholdelse	442.060	387	425
115	5	Almindelig vedligeholdelse	15.539	20	20
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	978.129	1.067	419
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-978.129	-1.067	-419
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	72.261	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-72.261	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	7	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	21.355	25	7
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	167	3	3
			<u>21.522</u>	<u>28</u>	<u>10</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	22.857	41	42
119.9		Variable udgifter i alt	501.978	477	497
Henlæggelser					
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	1.098.000	1.098	1.251
122	10	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	6.800	7	6
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	94.863	89	89
123		Tab ved fraflytninger	3.500	4	4
124.8		Henlæggelser i alt	1.203.163	1.198	1.350
124.9		Samlede ordinære udgifter	2.720.197	2.699	2.899
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	819.764	913	833
		2. Renter m.v.	408.521	302	394
		3. Bidrag	71.970	65	70
		5. Ydelsesstøtte fra dispositionsfonden	-286.524	-287	-270
			1.013.731	993	1.027
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerers godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	4.440	0	0
			4.440	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	26.783	0	0
			26.783	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	67.331	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved	-67.331	0	0
			0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	1.044.955	993	1.027
139		Udgifter i alt	3.765.152	3.692	3.927
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	5.446	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	3.770.598	3.692	3.927

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	3.591.545	3.558	3.663
	6.	Kældre m.v.	12.194	14	13
			<u>3.603.739</u>	<u>3.572</u>	<u>3.676</u>
202	12	Renter	111.431	65	70
203		Andre ordinære indtægter			
	6.	Overført fra opsamlet resultat	55.028	55	181
			<u>166.459</u>	<u>120</u>	<u>251</u>
203.9		Ordinære indtægter	3.770.198	3.692	3.927
Ekstraordinære indtægter					
206	13	Korrektion vedr. tidligere år	400	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	400	0	0
209		Indtægter i alt	3.770.598	3.692	3.927
220		Indtægter og evt. underskud i alt	3.770.598	3.692	3.927

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	723.328	723
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	40.000.000	
		2. Grundværdi	73.597.000	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	723.328	723
303		Forbedringsarbejder		
	15	1. Forbedringsarbejder m.v.	24.239.396	25.059
	16	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	64.690	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	25.027.414	25.782
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	17	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	180.324	162
	18	4. Fraflytninger, heraf til incasso 0	58.094	0
			238.418	162
307		Likvide beholdninger		
	19	3. Tilgodehavende hos boligorganisationen	3.226.114	3.124
309.9		Omsætningsaktiver i alt	3.464.532	3.286
310		Aktiver i alt	28.491.946	29.068

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	1.718.935	1.572
403		Fælleskonto (B-ordning)	213.846	230
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	790.829	745
405	21	Tab ved fraflytninger	105.681	102
406.9	22	Henlæggelser i alt	2.829.291	2.650
407	23	Opsamlet resultat +/-	238.920	289
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	3.068.212	2.938
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
409		Beboerindskud	318.300	318
411		Afskrivningskonto for ejendommen	405.028	405
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	723.328	723
413		Andre lån		
	1.	Forbedringsarbejder m.v.	24.239.396	25.059
			24.239.396	25.059
414		Andre beboerindskud		
	2.	Forhøjet indskud ved genudlejning	33.593	34
			33.593	34
417		Langfristet gæld i alt	24.996.317	25.816
Kortfristet gæld				
419	24	Uafsluttede forbrugsregnskaber	283.608	264
421	25	Skyldige omkostninger	111.185	45
422		Mellemregning med fraflyttere	10.963	0
423	26	Deposita og forudbetalt leje m.v.	16.875	1
425		Anden kortfristet gæld		
	27	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	4.788	4
426		Kortfristet gæld i alt	427.417	314
430		Passiver i alt	28.491.946	29.068

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	2.404	2	2
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	4.809	5	5
			<u>7.213</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
105.9		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling) Nettokapitaludgifter i alt	<u>7.213</u>	<u>7</u>	<u>7</u>
109	2	Renovation			
		Renovation	123.020	128	127
			<u>123.020</u>	<u>128</u>	<u>127</u>
112.1	3	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	191.901	192	198
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	39.000	39	41
		1.4 Tillægssydelser, i alt	14.747	15	15
			<u>245.648</u>	<u>246</u>	<u>254</u>
114	4	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	320.495	304	319
		Trappevask mv.	44.812	42	47
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	19.040	15	20
		Øvrige renholdelsesudgifter	57.713	28	40
			<u>442.060</u>	<u>387</u>	<u>425</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Budget 2025 (t.kr.)	Budget 2026 (t.kr.)
115	5	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	1.583	20	20
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	823	0	0
		Bygning, tekniske installationer	2.626	0	0
		Materiel	10.507	0	0
			15.539	20	20
116	6	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	596.090	605	8
		Bygning, klimaskærm	59.375	34	40
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	120.027	189	211
		Bygning, fælles indvendig	18.908	112	15
		Bygning, tekniske installationer	143.693	103	86
		Materiel	40.038	25	59
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	978.129	1.067	419
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-978.129	-1.067	-419
			0	0	0
118	7	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	21.355	25	7
			21.355	25	7
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	167	3	3
			167	3	3
			21.522	28	10
119	8	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	8.065	8	9
		Afdelingsbestyrelsen	1.058	0	0
		Beboeraktiviteter	5.794	20	20
		Telefonudgifter	5.440	5	5
		Afdelingsmøder og fester mv.	2.420	4	4
		Andre udgifter	80	4	4
			22.857	41	42
120	9	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	311,58	311,58	354,99

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	1,93	1,93	1,76
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	26,92	25,32	25,32
201	11	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	3.591.545	3.558	3.663
			3.591.545	3.558	3.663
202	12	Renter			
		Rente, Råderet	1.799	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	82.849	65	70
		Kursregulering	26.783	0	0
			111.431	65	70
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 2,32% p.a.			
206	13	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtægter	400	0	0
			400	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	723.328	723
	Ejendommens anskaffelsessum ultimo	723.328	723
303.1	15 Forbedringsarbejder m.v.		
	Saldo primo	25.059.160	31.971
	Forbedringsarbejder i året	0	-6.115
	Samlet anskaffelsessum ultimo	25.059.160	25.855
	Afdrag	-819.764	-796
	Afdrag og afskrivninger ultimo	-819.764	-796
	Bogført værdi ultimo	24.239.396	25.059
303.3	16 Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
	Godtgørelse i året	67.331	0
	Rentetilskrivninger i året	1.799	0
	Afskrivninger	-4.440	0
	Saldo ultimo konto 303.3	64.690	0
305.3	17 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	72.000	68
	Vand	108.324	94
		180.324	162
305.4	18 Fraflytninger		
	Tilgodehavender hos enkeltpersoner	58.094	0
		58.094	0
	Heraf til inkasso	0	0
306/307	19 Værdipapirer og likvide beholdninger		
	1. Aktier	544.245	0
	2. Virksomhedsobligationer	117.753	0
	3. Stats- eller realkreditobligationer	2.626.057	3.026
	4. Øvrige beholdninger	-61.941	98
	Værdipapirer og likvide beholdninger	3.226.114	3.124

Noter til balancen

Konto	Note Specifikation	Regnskab 2025 (kr.)	Regnskab 2024 (t.kr.)
401	20 Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
	Saldo primo	1.572.281	1.228
	Forbrugt i året (kt. 116.2)	-978.129	-778
	Årets henlæggelser (kt. 120)	1.098.000	1.076
	Kursregulering (kt. 401.4)	26.783	47
		1.718.935	1.572
405	21 Tab ved fraflytninger		
	Saldo primo	102.181	99
	Årets henlæggelser (kt. 123)	3.500	4
		105.681	102
406.9	22 Specifikation henlæggelser i alt - ej revideret		
	1. Planlægges anvendt inden for 0 - 3 år.	108.327	114
	2. Planlægges anvendt inden for 4 - 30 år.	2.720.964	2.536
		2.829.291	2.650
407	23 Resultatkonto		
	1. Saldo primo	288.502	353
	Årets overskud (konto 140)	5.446	178
	Overført til drift (konto 203.6)	-55.028	-243
	2. Ultimo saldo	238.920	289
419	24 Uafsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme	173.554	158
	Vand	110.054	106
		283.608	264
421	25 Skyldige omkostninger		
	Feriepengeforpligtelse	11.810	7
	Øvrige skyldige omkostninger	99.374	38
		111.185	45
423	26 Deposita og forudbetalt leje		
	Forudbetalt leje	16.375	0
	Depositum	500	1
		16.875	1
425	27 Afsluttede forbrugsregnskaber		
	Varme, vand og el	4.788	4
		4.788	4

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