



# Budget 2026

## Afdeling 11 Riisvangen I

Din stemme er vigtig.  
Mød op til afdelings-  
mødet og få  
indflydelse på din  
boligafdeling.



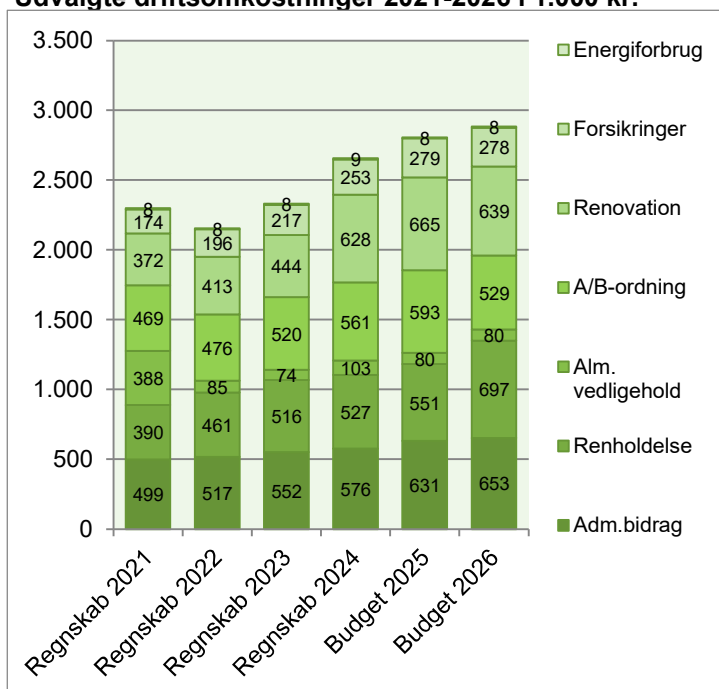
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgettet, men det er beboerne på afdelingsmødet, der endeligt skal godkende budgettet.

I en almen boligorganisation er der ingen der skal tjene på boligen, så derfor skal huslejen svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Hvis du ønsker yderligere informationer om budgettet, kan du hente budgetspecifikationer og specifikationer til vedligeholdelsesplanen på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

Udvalgte driftsomkostninger 2021-2026 i 1.000 kr.

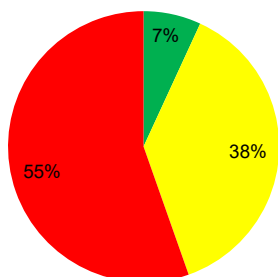


Huslejeforhøjelse 2,4%

# Afdelingens udgifter

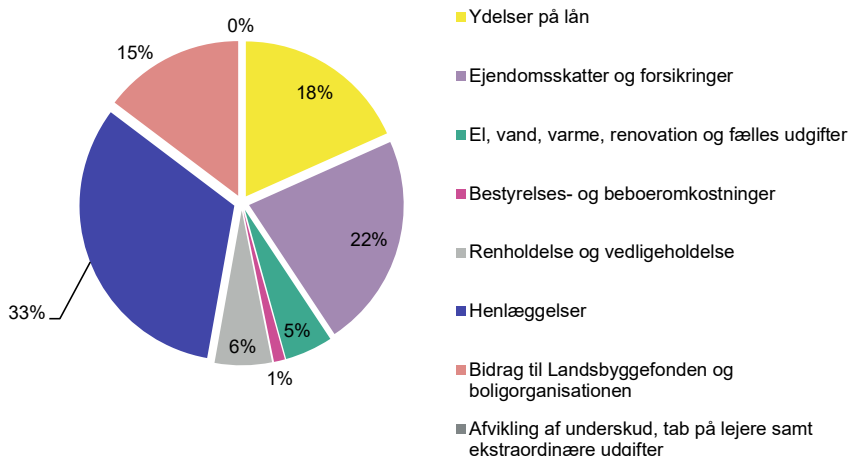
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	155.974	155.974	0	155.974
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	2.222.322	2.266.275	-43.953	2.301.589
● Ejendomsskatter	2.626.244	2.626.244	0	2.617.214
● Forsikringer	278.102	278.516	-414	253.200
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	639.000	665.330	-26.330	627.573
● El og varme, fællesarealer	8.100	7.500	600	8.558
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	37.900	34.900	3.000	34.840
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	111.500	111.500	0	75.908
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	0
● Renholdelse	697.154	551.052	146.102	527.450
● Almindelig vedligeholdelse	80.000	80.000	0	102.747
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.659.000	3.475.000	184.000	3.277.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	528.840	593.135	-64.295	560.620
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	30.000	30.000	0	30.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	1.255.407	1.259.038	-3.631	1.215.025
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	652.610	631.035	21.575	576.080
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	248.017
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabet overskud/underskud	0	0	0	59.519
<b>Samlede udgifter</b>	<b>12.983.153</b>	<b>12.766.499</b>	<b>216.654</b>	<b>12.671.316</b>

## Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse (lovbestemt)  
 Her har du begrænset indflydelse  
 Her har du indflydelse

## Omkostningernes fordeling



## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Udgifterne til renovation falder en smule efter at have haft meget høje stigninger i 2023/2024 - det ligner umiddelbart at Kredsløb er ved at have fundet et "stabilt" niveau.

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede lønudgifter, primært til ansættelsen af en "villakoordinator" på baggrund af efterspørgslen fra bestyrelserne i villaafdelingerne og kompleksiteten i denne opgave.

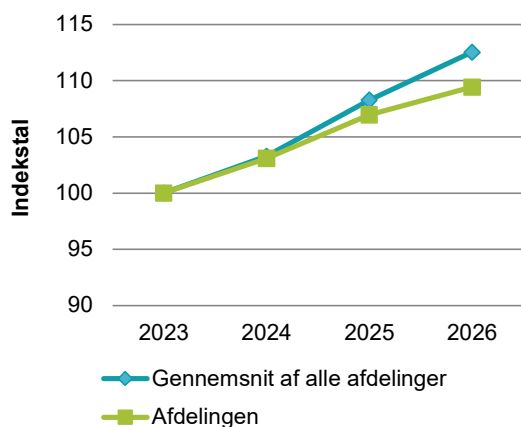
Henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse øges, for at kunne finansiere kommende års arbejder. Se også "henlæggelser" Da afdelingen kom ud af regnskabsåret 2024, med et mindre overskud end tidligere, er der et fald i indtægten vedr. afvikling af tidligere års overskud.

## Afdelingens indtægter

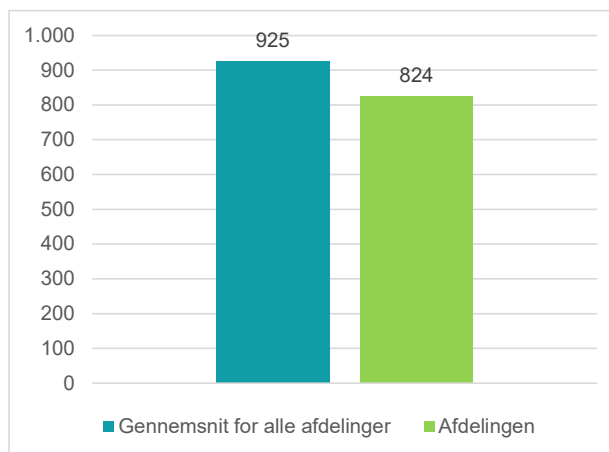
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	11.183.376	11.192.739	-9.363	10.788.540
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	971.142	968.536	2.606	1.046.274
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	231.300	200.000	31.300	589.982
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	332.536	405.225	-72.689	246.520
<b>Samlede indtægter</b>	<b>12.718.354</b>	<b>12.766.500</b>	<b>-48.146</b>	<b>12.671.316</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	264.799			

### Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



### Huslejeniveau pr. m<sup>2</sup> i 2026



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	19 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	152 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

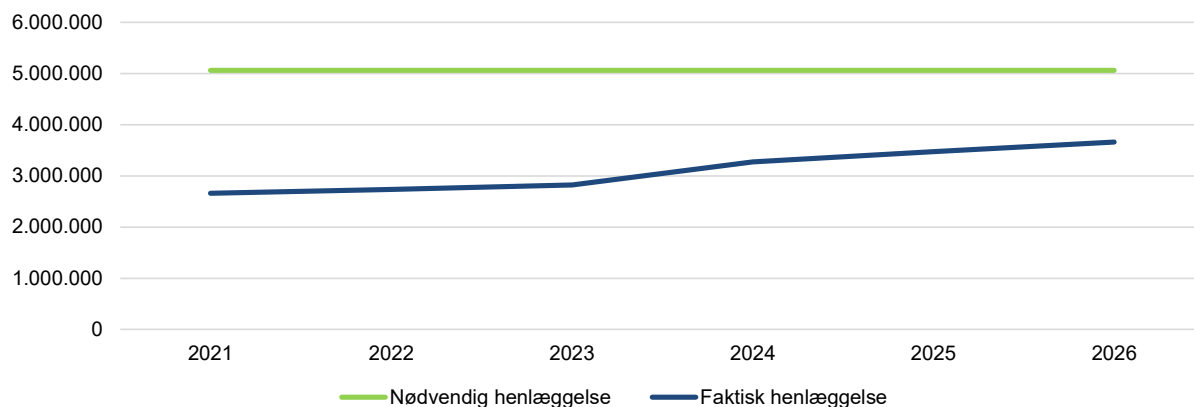
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	113	6.877 kr.	7.042 kr.	165 kr.
3 - rums bolig	93	6.289 kr.	6.440 kr.	151 kr.
4 - rums bolig	93	6.289 kr.	6.440 kr.	151 kr.
5 - rums bolig	93	6.289 kr.	6.440 kr.	151 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

Ovenstående er eksempler. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.

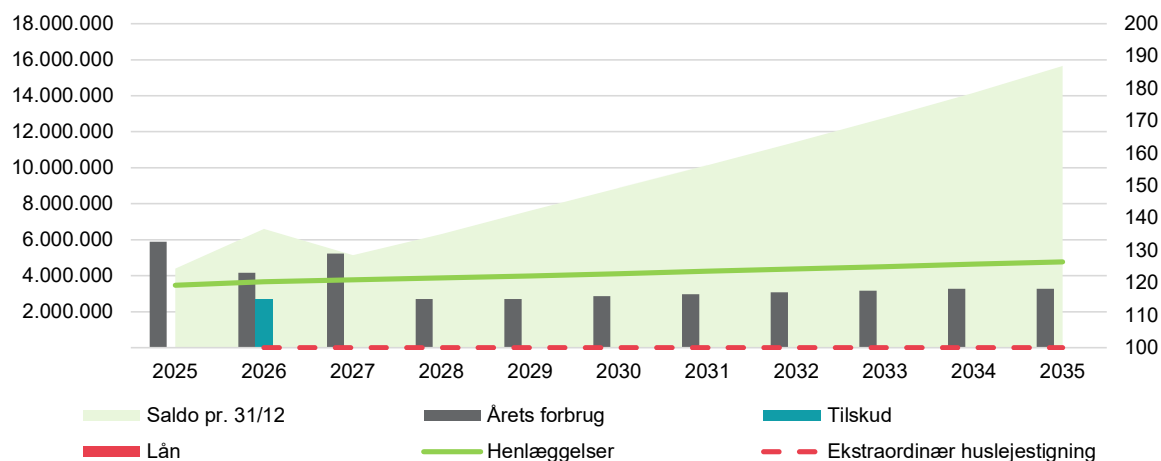
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 5.062.136 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 3.659.000 kr.

Nedenfor kan du se udviklingen i afdelingens henlæggelser over de senere år.



Over de næste ti år forventes henlæggelser, lån og vedligeholdelsesopgaver at udvikle sig således:



### Fremtidssikring afdeling 11

Henlæggelsesniveauet er under det nødvendige, men er på vej i den rigtige retning. Afdelingen har penge til at finansiere de nødvendige renoveringer og løbende linjer, men kun indtil 2037, hvor der opstår lånebehov i forbindelse med udskiftning af vinduer.

Der opstår et lånebehov igen i 2043 i forbindelse med udskiftning af køkken og bad, hvorfor det også kan give mening at kigge ind i at genindføre den kollektive råderet, da dette med stor sandsynlighed vil reducere lånebehovet væsentligt

## Afdelingens vedligeholdelsesplan, oversigt 10 år

Godkendt forrige år

Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2026

Tekst (alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Terræn</b>											
1.1 Belægning	5	15	15	16	16	17	17	18	154	19	20
1.2 Parkering og garager	232	160	165	170	175	180	185	191	197	203	209
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	47	52	25	55	27	59	28	62	30	66	32
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	5	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	21	22	23	23	53	25	26	26	27	62	29
1.10 Beplantning	56	58	60	61	63	65	67	69	71	73	76
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	12	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
2.2 Facade	584	557	43	45	46	47	49	50	52	53	55
2.3 Tag og kviste	2.346	55	2.766	129	60	62	184	66	68	154	72
2.4 Tagrender og nedløb											
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	174	100	103	106	109	113	116	119	123	127	130
2.7 Døre	248	157	162	167	172	177	182	188	193	199	205
2.8 Vinduer	166	90	93	96	99	171	105	108	111	114	198
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	487	695	716	738	760	783	806	830	855	881	907
3.2 Sanitet	87	55	57	58	60	62	64	66	68	70	72
3.3 Komfur og emhætte	118	94	97	100	103	106	109	112	116	119	123
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	359	91	94	97	99	102	106	109	112	115	119
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	9	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	81	89	91	94	97	100	103	106	109	112	116
5.2 Belysningsanlæg	12	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
5.3 Elinstallationer	242	249	257	264	272	281	289	298	307	316	325
5.4 Vandinstallationer	296	234	241	248	256	264	271	280	288	297	305
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	18	19	19	20	20	21	22	145	23	23	24
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	191	1.171	17	17	18	18	19	20	20	21	21
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	89	136	140	144	148	153	157	162	167	172	177
<b>Årets forbrug</b>	<b>5.885</b>	<b>4.151</b>	<b>5.236</b>	<b>2.703</b>	<b>2.710</b>	<b>2.862</b>	<b>2.964</b>	<b>3.086</b>	<b>3.153</b>	<b>3.261</b>	<b>3.282</b>
Henlæggelser	3.475	3.659	3.769	3.882	3.999	4.119	4.242	4.369	4.500	4.635	4.774
LBF egen trækningsret		2.700									
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>6.816</b>	<b>4.406</b>	<b>6.614</b>	<b>5.146</b>	<b>6.325</b>	<b>7.614</b>	<b>8.870</b>	<b>10.148</b>	<b>11.432</b>	<b>12.780</b>	<b>14.154</b>

Specifikationer til denne vedligeholdelsesplan kan findes på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

Skemaet findes under punktet "Dokumenter i boligafdelingen" og indeholder oplysninger for de kommende 30 år.