



Budget 2026

Afdeling 31
Postgården

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



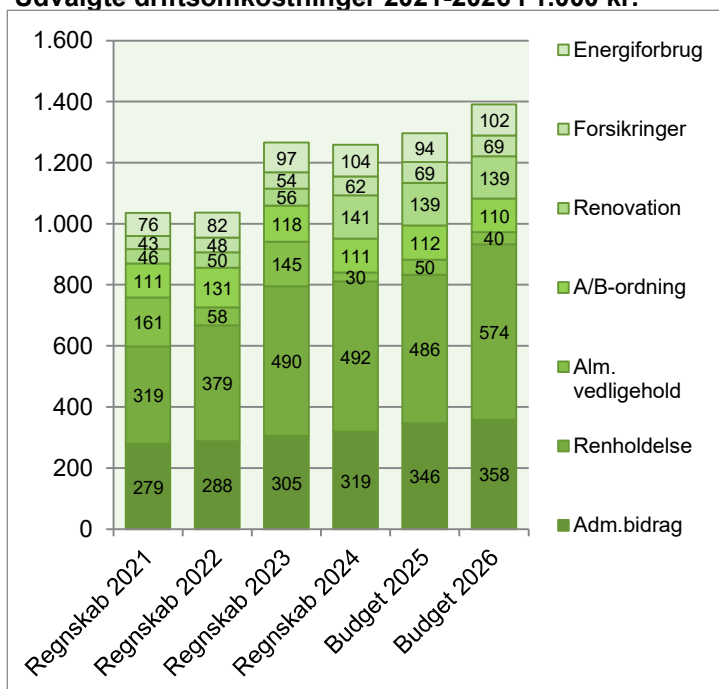
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

Udvalgte driftsomkostninger 2021-2026 i 1.000 kr.

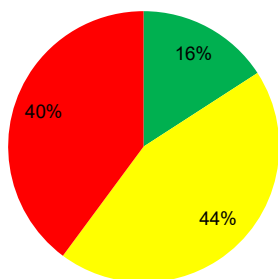


Husleje-forhøjelse 11,9%

Afdelingens udgifter

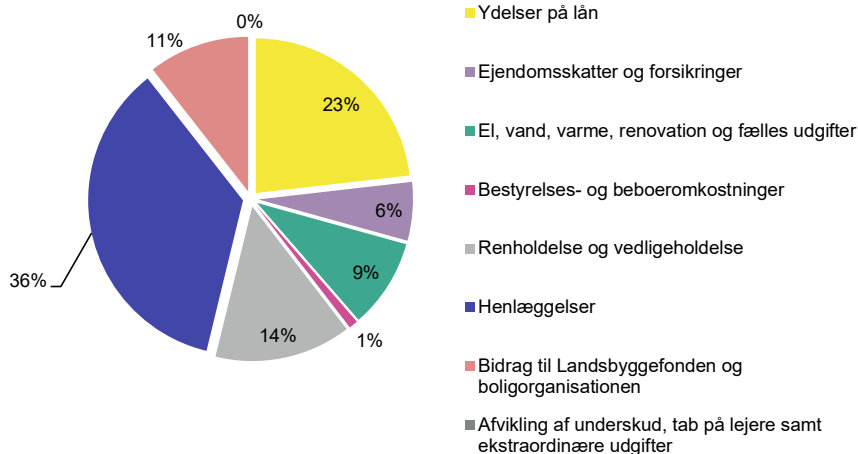
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	706.097	690.951	15.146	683.270
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	293.006	296.265	-3.259	300.463
● Ejendomsskatter	195.212	190.009	5.203	179.948
● Forsikringer	68.536	68.665	-129	62.424
● Vandafgift	110.000	93.500	16.500	117.097
● Renovation	138.890	139.128	-238	140.999
● El og varme, fællesarealer	101.854	94.435	7.419	103.886
● Drift af fællesvaskeri	51.500	45.900	5.600	42.378
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	22.300	19.300	3.000	17.910
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	16.800	16.800	0	1.175
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	4.062
● Renholdelse	574.172	486.343	87.829	491.852
● Almindelig vedligeholdelse	40.000	50.000	-10.000	30.075
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.422.000	1.374.000	48.000	1.370.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	109.620	111.520	-1.900	110.741
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	5.000	5.000	0	7.500
● Bidrag til Landsbyggefonden	97.136	97.395	-259	93.649
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	358.210	346.413	11.797	318.888
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	116.179
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	89.448
Samlede udgifter	4.311.333	4.126.624	184.709	4.281.943

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Ydelser på oprindelig prioritetslån stiger, da ydelsesstøtten fra staten nedsættes løbende i lånets løbetid.

Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre, samt øgede udgifterne til løn, IT mv.

Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse stiger, da afdelingen på afdelingsmødet i 2025 vedtog at genåbne råderetten.

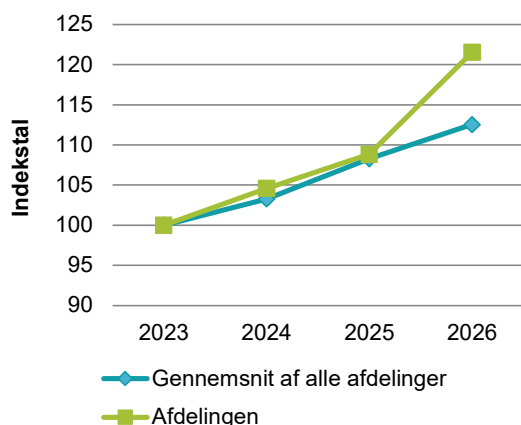
Afdelingens regnskab endte med et væsentlig mindre overskud i 2024 end tidligere år, hvilket betyder at der er et stort fald i indtægten vedr. afvikling af tidligere års overskud.

Afdelingens indtægter

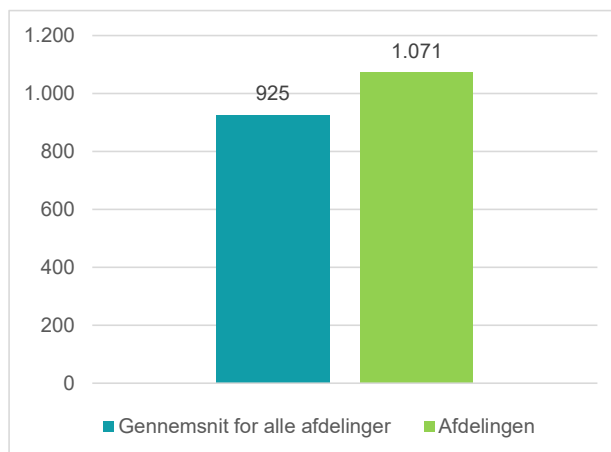
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	3.453.240	3.460.736	-7.496	3.326.424
Husleje, erhverv, institutioner mv.	205.116	197.676	7.440	159.984
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	49.407	50.256	-849	54.552
Drift af fællesvaskeri	45.000	48.000	-3.000	44.862
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	119.000	77.000	42.000	302.417
Øvrige indtægter	0	0	0	166
Afvikling af overskud	29.816	292.956	-263.140	393.538
Samlede indtægter	3.901.579	4.126.624	-225.045	4.281.943
Nødvendig huslejeforhøjelse	409.754			

Huslejeudviklingen

Basisår 2023 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2026



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	109 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	560 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

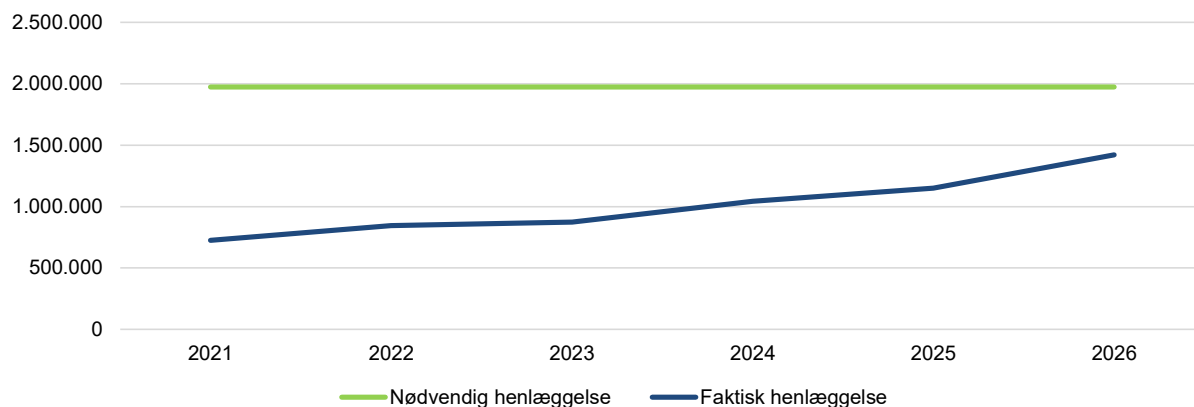
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	34	2.944 kr.	3.294 kr.	350 kr.
2 - rums bolig	74	6.056 kr.	6.777 kr.	721 kr.
3 - rums bolig	99	7.548 kr.	8.446 kr.	898 kr.
4 - rums bolig	108	8.098 kr.	9.062 kr.	964 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

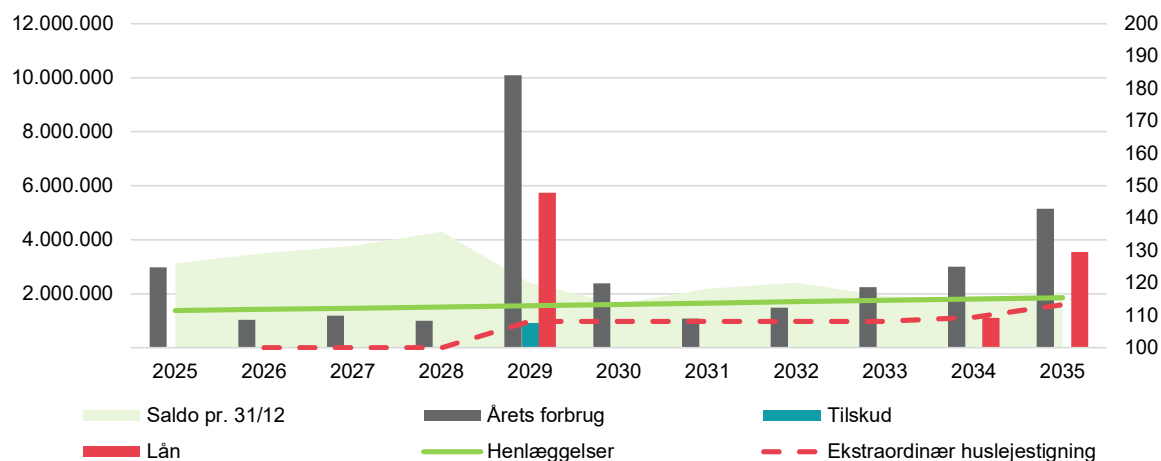
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.973.004 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 1.422.000 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 31

Afdelingen har et efterslæb, da man ikke har henlagt nok og fortsat ikke henlægger nok til de fremtidige arbejder, det vil betyde at henlæggelsen skal stige de kommende år, så lånebehovet fjernes eller formindskes.

I de kommende 10 år skal afdelingen optage et lån i 2029, 2034 og 2035 som vil give ekstraordinære huslejestigninger.

I grafen kan man se at udviklingen i henlæggelserne har været en del stigende fra 2024, det er dog nødvendigt at vi fortsat har fokus på at øge henlæggelserne ydeligere, for at mindske det efterslæb der har været.

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
Terræn											
1.1 Belægning	7	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16
1.2 Parkering og garager	177	7	7	7	575	8	8	8	9	9	3.895
1.3 Kloakledninger, brønde og riste					202						16
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning											
1.6 Affaldshåndtering	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.7 Inventar og udsmykning udearealer					57						29
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	1	1	1	1	1	1	1	1	1	341	1
1.10 Beplantning	37	38	13	13	14	14	15	15	16	16	17
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	175							294			
2.2 Facade	891	20	21	21	22	50	23	24	1.118	25	58
2.3 Tag og kviste	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
2.4 Tagrender og nedløb	4	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
2.5 Altaner og altangange	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	6	13	183	13	14	14	14	15	15	960	16
2.8 Vinduer	57		37	38	2.289	41	42	43	45	46	47
2.9 Porte	5	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	117	192	197	203	209	216	222	229	236	243	250
3.2 Sanitet	45	67	70	72	74	76	78	81	83	85	88
3.3 Komfur og emhætte	26	52	53	55	57	58	60	62	64	66	68
3.4 Køl/frys	35	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	45	140	145	149	153	158	163	168	173	178	183
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	6	6	6	6	528	6	7	7	7	7	7
4.2 Elevatorer	787	19	19	20	20	21	21	22	23	23	24
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange	5	10	10	11	932	459	12	12	12	13	13
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6
5.2 Belysningsanlæg	5	5	5	5	5	5	6	6	6	283	6
5.3 Elinstallationer	4	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
5.4 Vandinstallationer	16	17	17	18	18	88	20	20	21	21	22
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	5	116	62	6	3.666	95	7	72	7	7	7
5.6 Fællesvaskeri	114	48	50	51	329	55	56	58	60	61	63
5.7 Ventilationsanlæg	303	7	7	7	39	7	8	8	8	8	9
5.8 Brandanlæg og -alarmer	5	12	12	13	13	709	14	14	15	15	15
5.9 Porttelefon og låsesystem	3	10	10	11	532	8	8	12	12	240	13
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	46	47	49	50	112	53	55	56	58	60	61
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	27	129	133	137	141	145	150	154	159	163	168
Årets forbrug	2.971	1.035	1.190	993	10.092	2.380	1.082	1.477	2.245	3.002	5.155
Henlæggelser	1.149	1.422	1.465	1.509	1.554	1.601	1.649	1.699	1.749	1.802	1.856
Ekstraordinære henlæggelser	225										
LBF egen trækingsret					900						
Kreditforeningslån					5.750					1.100	3.550
Saldo pr. 31/12	4.708	3.111	3.498	3.773	4.289	2.401	1.623	2.190	2.411	1.916	2.066

Specifikationer til denne vedligeholdelsesplan kan findes på www.aabnet.dk.

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