



# Budget 2026

## Afdeling 48 Brohaven

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



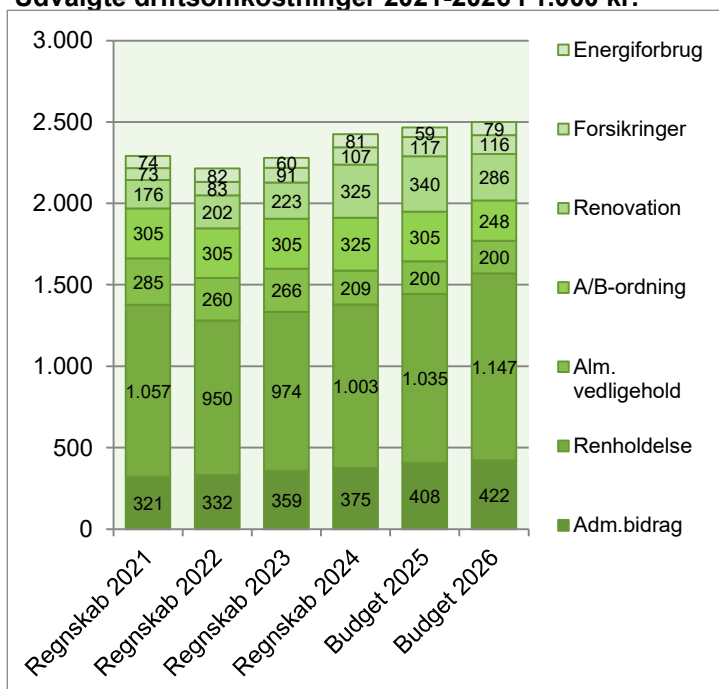
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

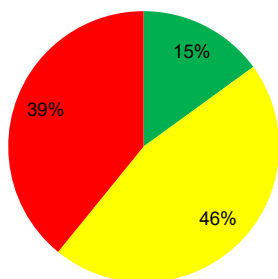


Huslejeforhøjelse 1,7%

# Afdelingens udgifter

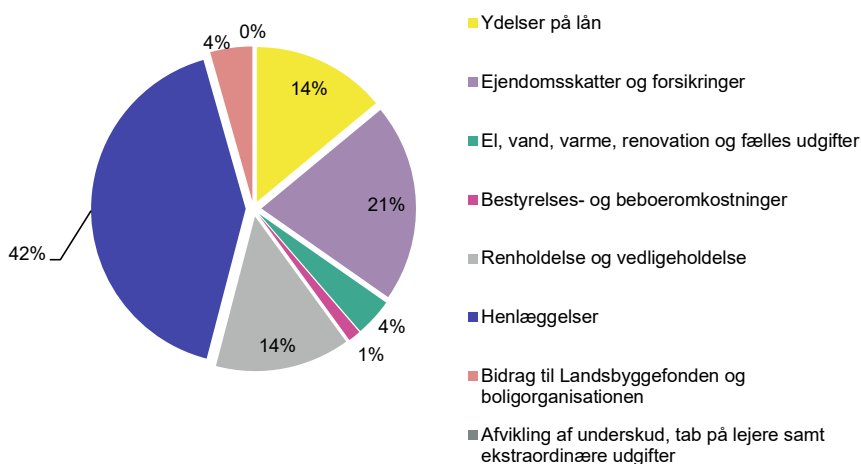
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.030.325	1.030.325	0	1.030.325
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	309.321	969.495	-660.174	977.641
● Ejendomsskatter	1.868.220	1.868.220	0	1.867.400
● Forsikringer	115.753	116.916	-1.163	106.728
● Vandafgift	15.000	14.300	700	13.633
● Renovation	285.800	340.294	-54.494	324.682
● El og varme, fællesarealer	79.418	58.950	20.468	80.695
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	38.100	26.300	11.800	109.862
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	83.500	83.500	0	65.182
● Køb og salg edb-udstyr	3.000	3.000	0	5.682
● Renholdelse	1.147.449	1.035.480	111.969	1.003.276
● Almindelig vedligeholdelse	200.000	200.000	0	208.938
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.694.000	2.497.000	1.197.000	2.145.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	248.290	305.390	-57.100	325.390
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	34.000	33.500	500	28.500
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	422.340	408.470	13.870	375.112
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	221.926
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	485.267
<b>Samlede udgifter</b>	<b>9.574.516</b>	<b>8.991.140</b>	<b>583.376</b>	<b>9.375.239</b>

## Beboernes indflydelse



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

## Omkostningernes fordeling



## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Da der udløber et lån på tidligere renoveringsarbejde, er der en meget stor besparelse på låneydelserne. Denne besparelse benyttes dog 100% til en stigning i afdelingens henlæggelser til planlagt vedligeholdelse. Dette for at styrke afdelingens fremtidige muligheder for at finansiere de nødvendige arbejder.

Efter nogle år med stor stigning i udgiften til renovation, har Kredsløb nu sænket udgiften en smule, giver en besparelse. Stigningen i udgift til renholdelse, skyldes først og fremmest øgede udgifter til snerydning, hvor der er kommet en ny ordning, der gerne skulle sikre en bedre rydning end tidligere vintre. Der ligger selvfølgelig også en regulering i forhold til den normale lønudvikling.

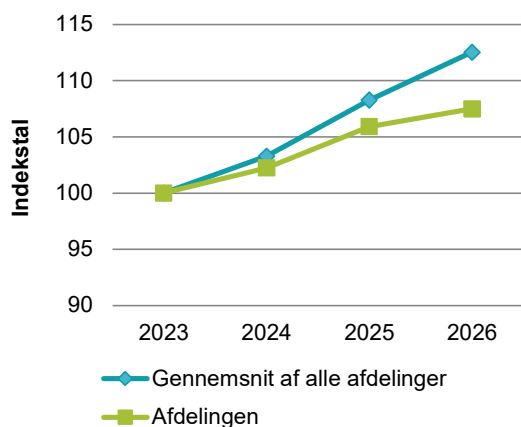
Der er en pæn stigning i renteindtægten, da vi nu budgetter med en forrentning på 2,5% mod tidligere 2,0.

## Afdelingens indtægter

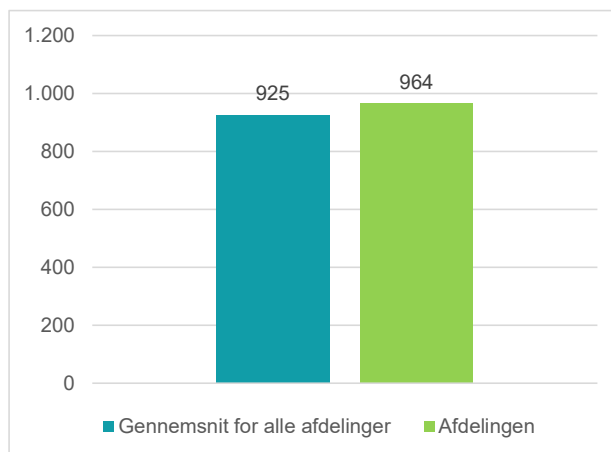
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	8.331.684	8.349.210	-17.526	8.058.709
Husleje, erhverv, institutioner mv.	31.992	30.912	1.080	29.196
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	317.217	331.328	-14.111	348.636
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,5% for budget 2026)	311.500	231.500	80.000	612.176
Øvrige indtægter	0	0	0	326.522
Afvikling af overskud	443.279	48.190	395.089	0
<b>Samlede indtægter</b>	<b>9.435.672</b>	<b>8.991.140</b>	<b>444.532</b>	<b>9.375.239</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	138.844			

### 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	16 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	138 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

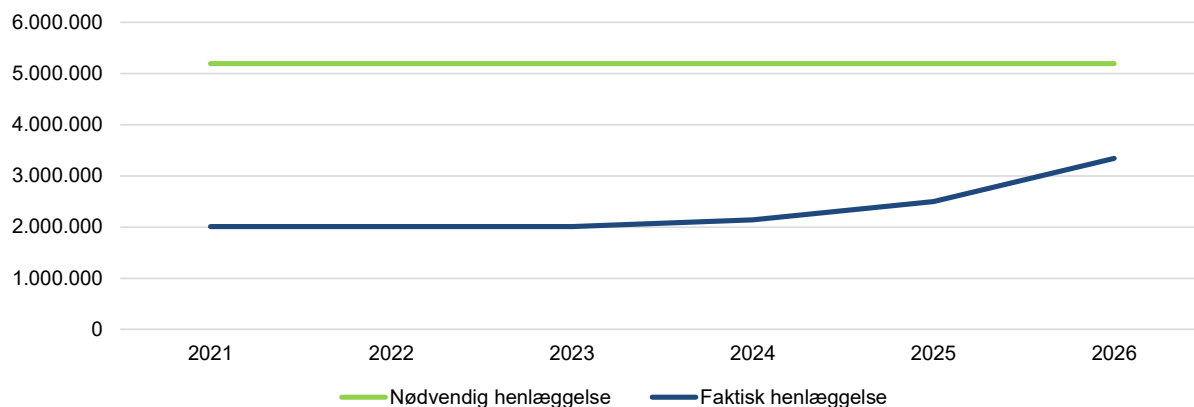
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	66	5.875 kr.	5.975 kr.	100 kr.
3 - rums bolig	85	7.110 kr.	7.231 kr.	121 kr.
4 - rums bolig	112	8.973 kr.	9.126 kr.	153 kr.
5 - rums bolig	136	10.081 kr.	10.252 kr.	171 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

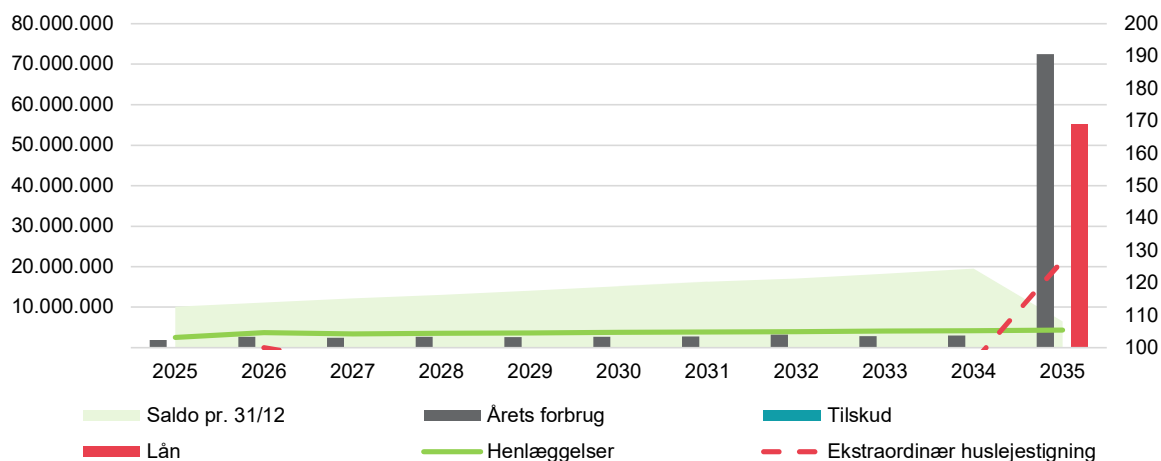
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 5.194.510 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 3.344.000 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 48

Som ovenstående viser, er afdelingens niveau for henlæggelse til planlagt vedligehold, stadig noget for lavt, til at kunne egenfinansiere de kommende års arbejder, uden behov for ekstern finansiering. Med dette budget, er der dog taget et stort skridt i den rigtige retning, da vi kan hæve henlæggelsesniveauet ganske betydeligt.

Alle AAB's afdelinger skal i den kommende tid, igennem en proces hvor vi kikker på denne problematik, men i afdeling 48 er alle klar over at der er et problem, hvorfor en løsning der involverer en helhedsplan med Landsbyggefonden, stadig er ganske nødvendig.

## 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	123	92	43	45	46	47	49	50	52	53	7.252
1.2 Parkering og garager	109	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	1	22	16	17	24	18	19	26	20	20	2.424
1.4 Forsyningsledninger i terræn	71	73	76	78	80	83	85	88	90	93	96
1.5 Udvendig belysning											580
1.6 Affaldshåndtering	6	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads	13	19	20	20	21	21	22	23	23	24	25
1.9 Skure og hegn	327	171	176	181	187	192	198	204	210	217	223
1.10 Beplantning	117	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	10	656	676	696	717	738	760	783	807	831	3.488
2.2 Facade											33.057
2.3 Tag og kviste	20	20	20	4	4	4	4	5	5	5	5
2.4 Tagrender og nedløb											
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	14	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10
2.7 Døre	2	20	21	164	22	23	23	24	25	25	26
2.8 Vinduer	29	285	9	9	9	10	10	10	10	11	11
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	402	590	607	625	644	664	683	704	725	747	769
3.2 Sanitet	20	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
3.3 Komfur og emhætte	65	67	69	71	73	75	78	80	82	85	87
3.4 Køl/frys	38	29	29	30	31	32	33	34	35	36	37
3.5 Øvrige hvidevarer	48	26	27	28	28	29	30	31	32	33	34
3.6 Inventar	92	99	101	104	108	111	114	118	121	125	15.919
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg											
5.2 Belysningsanlæg	8	8	9	9	9	9	10	10	10	11	11
5.3 Elinstallationer	11	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59
5.4 Vandinstallationer	71	100	103	106	109	112	115	292	123	126	7.828
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	128	120	124	127	131	135	139	354	148	152	243
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg											
5.8 Brandanlæg og -alarmer	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	19	20	20	21	21	22	23	23	24	25	26
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	141	184	189	195	201	207	213	219	226	233	240
<b>Årets forbrug</b>	<b>1.889</b>	<b>2.717</b>	<b>2.456</b>	<b>2.655</b>	<b>2.595</b>	<b>2.666</b>	<b>2.746</b>	<b>3.219</b>	<b>2.913</b>	<b>3.000</b>	<b>72.534</b>
Henlæggelser	2.497	3.344	3.444	3.548	3.654	3.764	3.877	3.993	4.113	4.236	4.363
Ekstraordinære henlæggelser		350									
Kreditforeningslån											45.600
Kreditforeningslån køkkener og bad											9.500
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>9.561</b>	<b>10.169</b>	<b>11.146</b>	<b>12.134</b>	<b>13.026</b>	<b>14.086</b>	<b>15.183</b>	<b>16.314</b>	<b>17.088</b>	<b>18.288</b>	<b>19.523</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.