



Budget 2026

Afdeling 58
Roukær

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



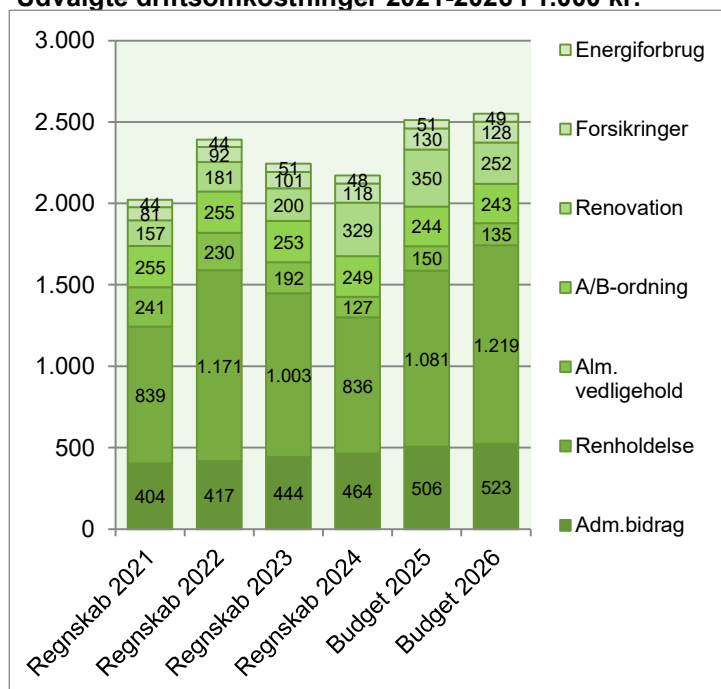
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

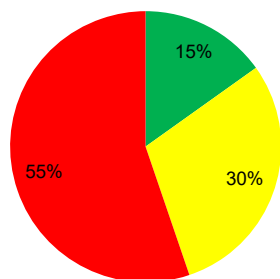


Huslejeforhøjelse 3,5%

Afdelingens udgifter

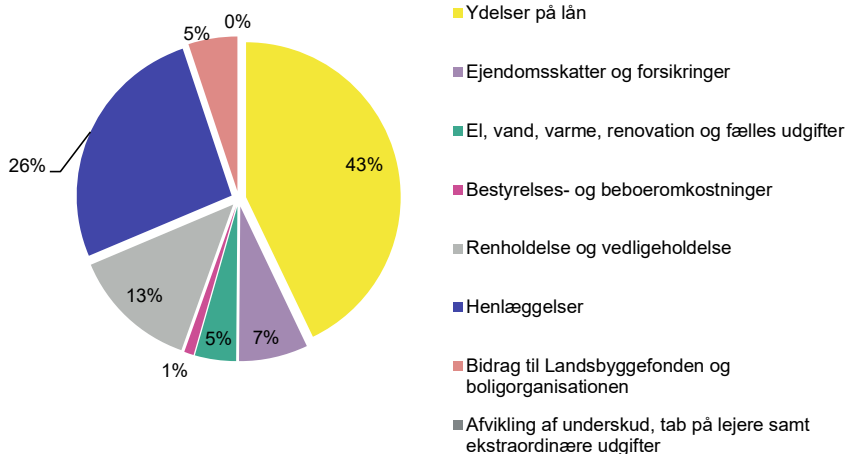
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	4.231.199	4.044.772	186.427	4.081.189
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	166.812	167.212	-400	177.208
● Ejendomsskatter	613.034	561.362	51.672	507.476
● Forsikringer	128.217	129.696	-1.479	118.498
● Vandafgift	3.500	3.200	300	3.300
● Renovation	252.100	350.037	-97.937	329.100
● El og varme, fællesarealer	48.652	50.822	-2.170	47.821
● Drift af fællesvaskeri	102.500	90.000	12.500	105.446
● Drift af selskabslokaler mv.	35.700	40.000	-4.300	41.951
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	43.300	33.100	10.200	33.714
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	57.000	57.000	0	25.481
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	0
● Renholdelse	1.219.325	1.081.063	138.262	836.082
● Almindelig vedligeholdelse	135.000	150.000	-15.000	126.522
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.438.000	2.408.000	30.000	2.005.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	243.440	244.240	-800	248.842
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	10.000	10.000	0	5.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	523.284	506.180	17.104	463.760
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	175.657
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	400.084
Samlede udgifter	10.252.063	9.927.684	324.379	9.732.130

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.

Afdelingen har i 2025 fået nedgravede affaldsløsning, hvilket er grunden til besparelsen på renovation.

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.

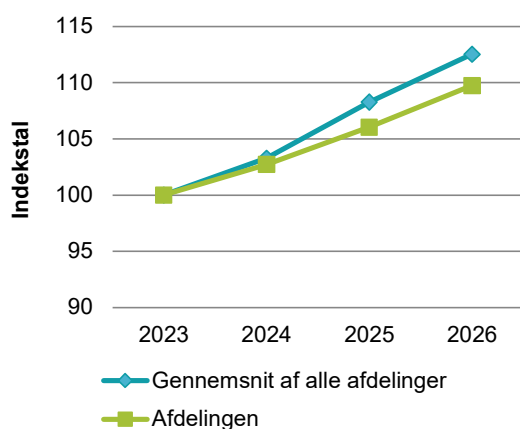
DV henlæggelserne stiger, da der er flyttet udgifter fra almindelig vedligeholdelse til afdelingens DV-skema

Afdelingens indtægter

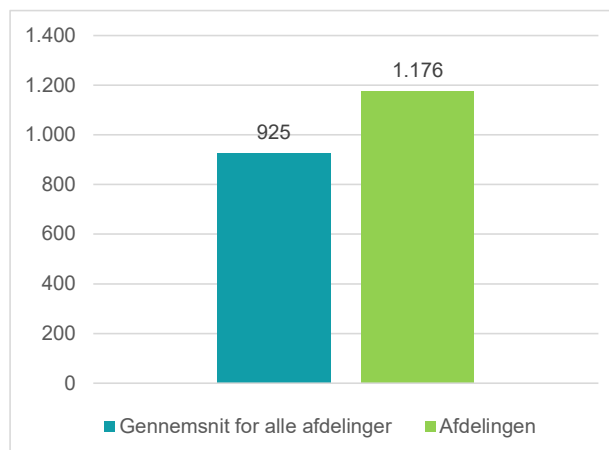
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	9.155.796	9.156.344	-548	8.869.284
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	135.908	134.580	1.328	135.405
Drift af fællesvaskeri	57.000	54.000	3.000	56.567
Drift af fælleslokaler	12.500	11.000	1.500	12.350
Renter (2,5% for budget 2026)	242.000	182.000	60.000	494.926
Øvrige indtægter	0	0	0	2.691
Afvikling af overskud	326.824	389.760	-62.936	160.907
Samlede indtægter	9.930.028	9.927.684	2.344	9.732.130
Nødvendig huslejeforhøjelse	322.035			

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	40 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	248 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

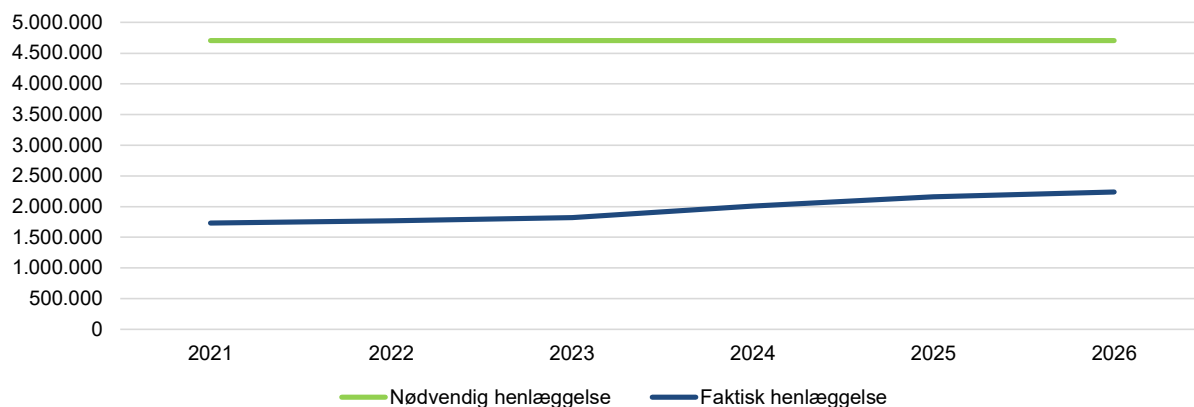
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	27	2.575 kr.	2.665 kr.	90 kr.
2 - rums bolig	72	7.165 kr.	7.416 kr.	251 kr.
3 - rums bolig	88	8.022 kr.	8.303 kr.	281 kr.
4 - rums bolig	110	9.200 kr.	9.522 kr.	322 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

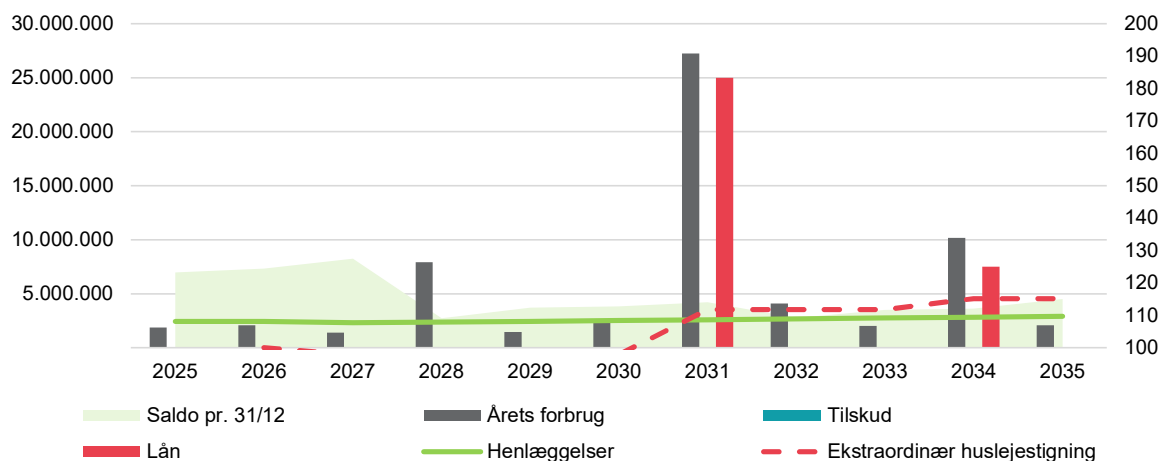
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 4.706.946 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 2.238.000 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 58

Afdelingen har et stort 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 2031 og i 2034, som vil give ekstraordinære huslejestigninger.

I grafen kan man se at udviklingen i henlæggelserne har været en smule 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	194	96	97	48	83	51	53	55	56	6.439	60
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste									48		
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
1.6 Affaldshåndtering				55							
1.7 Inventar og udsmykning udearealer					64						
1.8 Legeplads	28	14	15	15	16	16	17	17	272	18	19
1.9 Skure og hegn	86	99	102	105	109	112	115	119	122	126	130
1.10 Beplantning	49	50	52	53	55	56	58	60	62	63	65
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	2	2	2	2	2	2	2	3	3	798	3
2.2 Facade	615	867	69	71	73	76	78	757	83	295	88
2.3 Tag og kviste	205	143	147	6.651	156	161	166	170	176	181	186
2.4 Tagrender og nedløb	127	6	6	48	7	986	7	7	209	8	8
2.5 Altaner og altangange	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre		25	26	27	27	28	3.498	30	31	32	33
2.8 Vinduer		23	24	24	25	26	7.742	896	28	29	30
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	69	173	178	184	189	195	201	207	213	219	405
3.2 Sanitet	50	31	32	32	33	34	36	37	38	39	40
3.3 Komfur og emhætte	66	68	70	73	75	77	79	82	84	87	89
3.4 Køl/frys	17	18	18	19	20	20	21	21	22	23	23
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	27	40	41	42	44	55	14.225	58	60	62	63
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter	37	8	8	9	9	9	9	10	10	10	10
4.5 Kælderrum og -gange	4	4	4	5	5	5	5	5	5	913	6
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	2	15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
5.2 Belysningsanlæg	8	9	9	9	9	10	450	10	11	11	11
5.3 Elinstallationer	13	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37
5.4 Vandinstallationer	87	65	67	69	72	74	76	78	81	83	85
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	36	37	112	39	41	42	43	129	46	47	313
5.6 Fællesvaskeri		67	69	71	73	76	78	80	83	85	88
5.7 Ventilationsanlæg	4	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6
5.8 Brandanlæg og -alarmer	4	8	8	8	8	8	9	9	9	10	10
5.9 Porttelefon og låsesystem	5	15	15	16	16	17	17	1.016	18	346	20
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	21	22	23	23	54	25	25	26	27	28	29
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	97	133	137	141	145	149	154	158	163	168	173
Årets forbrug	1.864	2.080	1.390	7.902	1.470	2.373	27.229	4.106	2.027	10.191	2.060
Henlæggelser	2.158	2.238	2.305	2.374	2.445	2.519	2.594	2.672	2.752	2.835	2.920
Ekstraordinære henlæggelser	250	200									
Kreditforeningslån							16.500			7.500	
Kreditforeningslån køkkener og bad							8.500				
Saldo pr. 31/12	6.431	6.975	7.333	8.247	2.720	3.695	3.840	4.206	2.772	3.496	3.640

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.