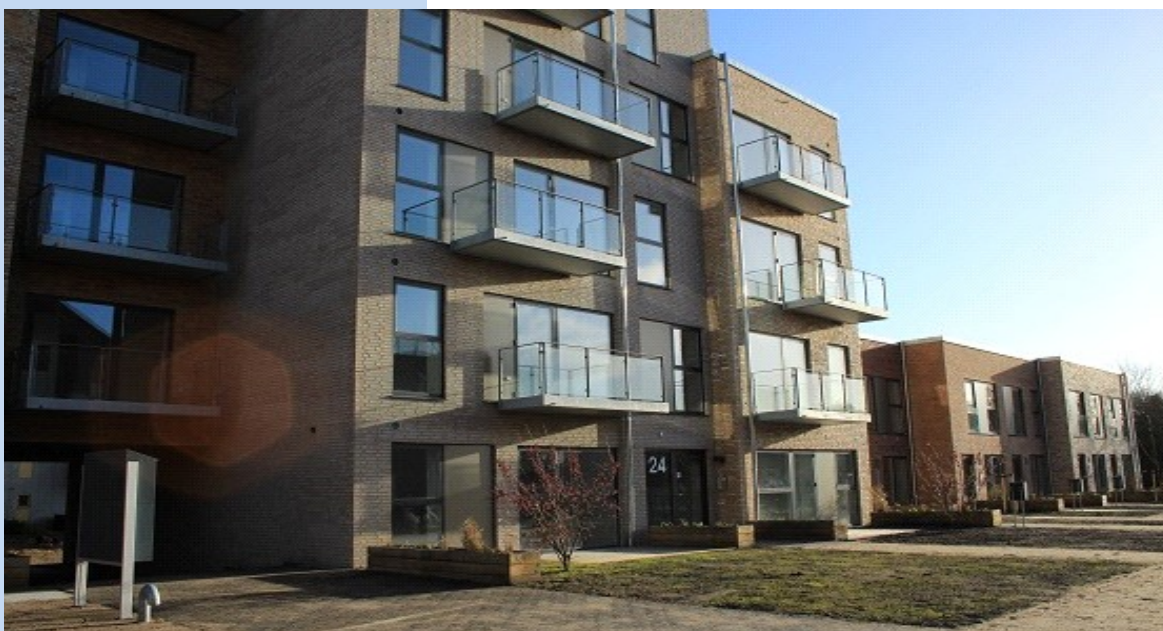




# Budget 2026

Afdeling 67  
Risskov Brynet

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



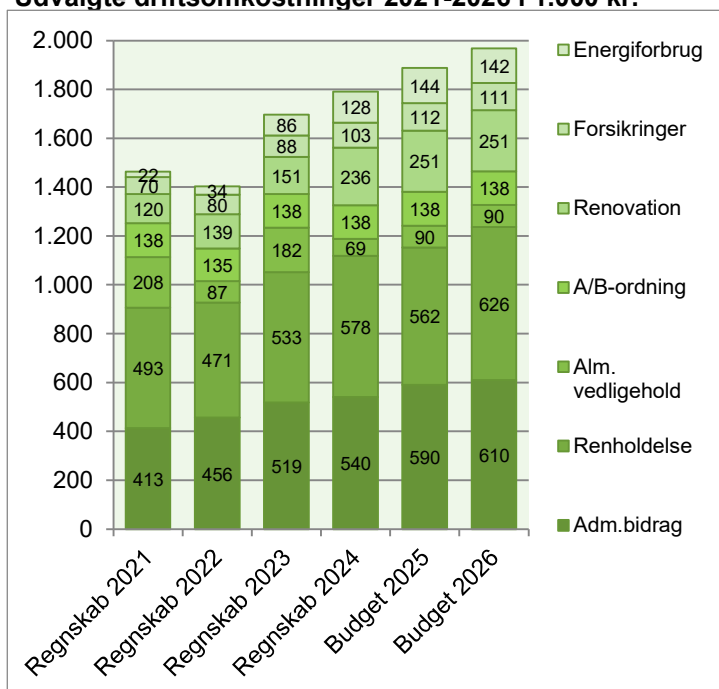
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

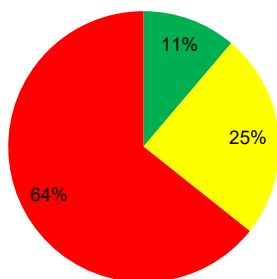


Huslejeforhøjelse 3,6%

# Afdelingens udgifter

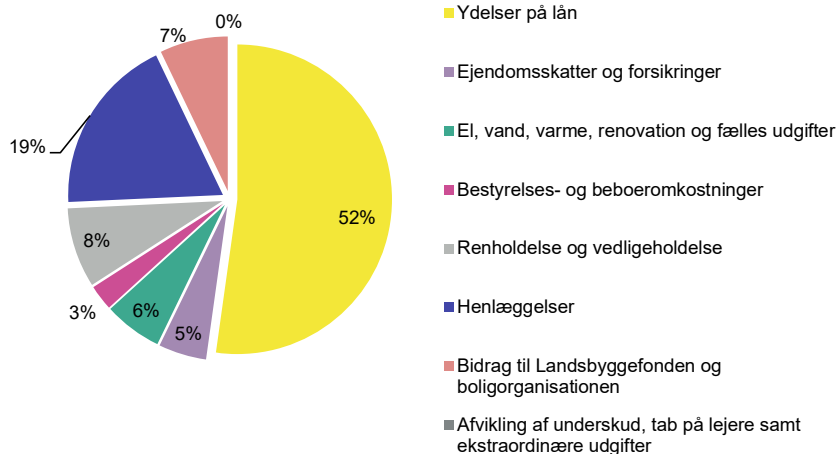
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	4.457.362	4.342.764	114.598	4.318.458
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	16.000	0	16.000	0
● Ejendomsskatter	318.636	318.636	0	275.057
● Forsikringer	110.823	112.376	-1.553	102.854
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	250.928	250.928	0	235.800
● El og varme, fællesarealer	141.815	143.784	-1.969	127.521
● Drift af fællesvaskeri	125.440	109.000	16.440	122.591
● Drift af selskabslokaler mv.	2.000	2.000	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	112.500	111.360	1.140	213.315
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	97.900	97.900	0	66.675
● Køb og salg edb-udstyr	15.000	15.000	0	0
● Renholdelse	626.483	562.176	64.307	578.233
● Almindelig vedligeholdelse	90.000	90.000	0	68.895
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.419.000	1.329.000	90.000	1.203.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	137.900	137.900	0	137.900
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	40.000	40.000	0	40.000
● Bidrag til Landsbygefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	609.912	590.168	19.744	540.306
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	111.390
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	48.631
<b>Samlede udgifter</b>	<b>8.571.699</b>	<b>8.252.992</b>	<b>318.707</b>	<b>8.190.625</b>

## 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.

Drift af fællesvaske stiger pga. udgiften til rengøring samt vand stiger.

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.

Rentesatsen er steget fra 2% i 2025 til 2,5% i 2026, det har betydet en større renteindtægt end på budgettet for 2025

Afdelingen har de sidste 3 år haft overskud og disse overskud får afdelingen som en ekstraordinær indtægt, så den er med til at holde huslejen nede med 291.538 kr. i budgettet for 2026 - se under afvikling af overskud.

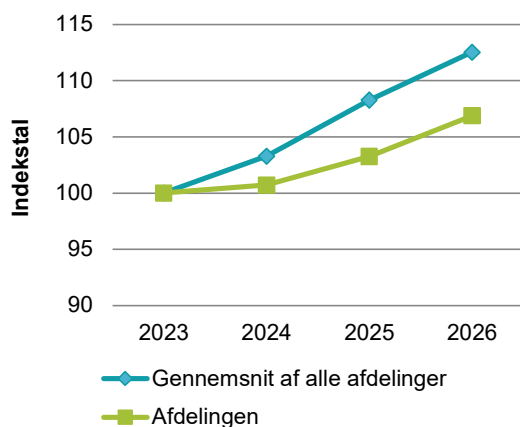
Vedtagne forslag vedrørende etablering af fliseterrasser og rensning af ventilationsanlæg er indarbejdet i budgettet

## Afdelingens indtægter

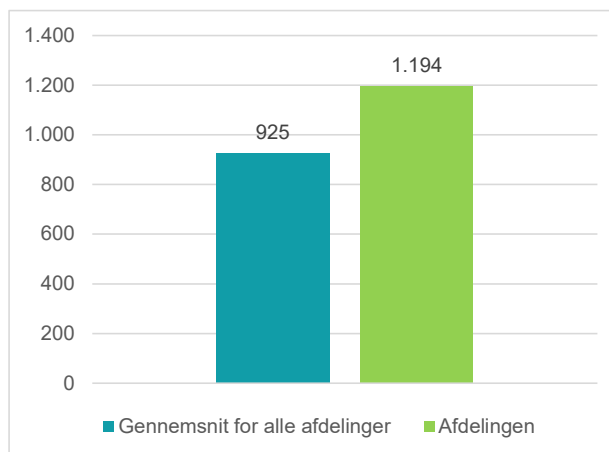
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	7.761.468	7.768.256	-6.788	7.576.656
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	82.000	73.000	9.000	81.752
Drift af fælleslokaler	0	0	0	1.050
Renter (2,5% for budget 2026)	156.762	117.932	38.830	305.966
Øvrige indtægter	0	0	0	68.345
Afvikling af overskud	291.538	293.804	-2.266	156.855
<b>Samlede indtægter</b>	<b>8.291.768</b>	<b>8.252.992</b>	<b>38.776</b>	<b>8.190.625</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	279.931			

### 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	42 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	199 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

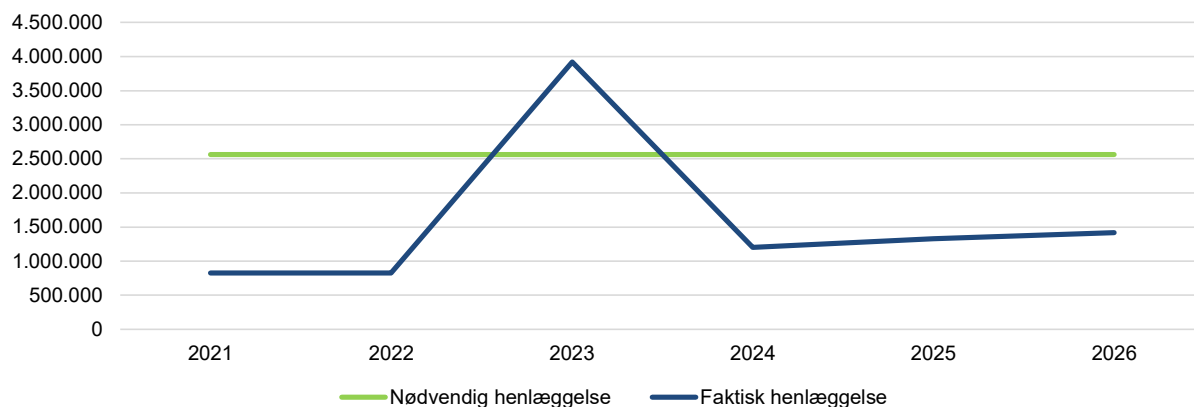
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	35	3.484 kr.	3.609 kr.	125 kr.
2 - rums bolig	50	4.086 kr.	4.233 kr.	147 kr.
3 - rums bolig	89	8.618 kr.	8.928 kr.	310 kr.
4 - rums bolig	112	10.581 kr.	10.962 kr.	381 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

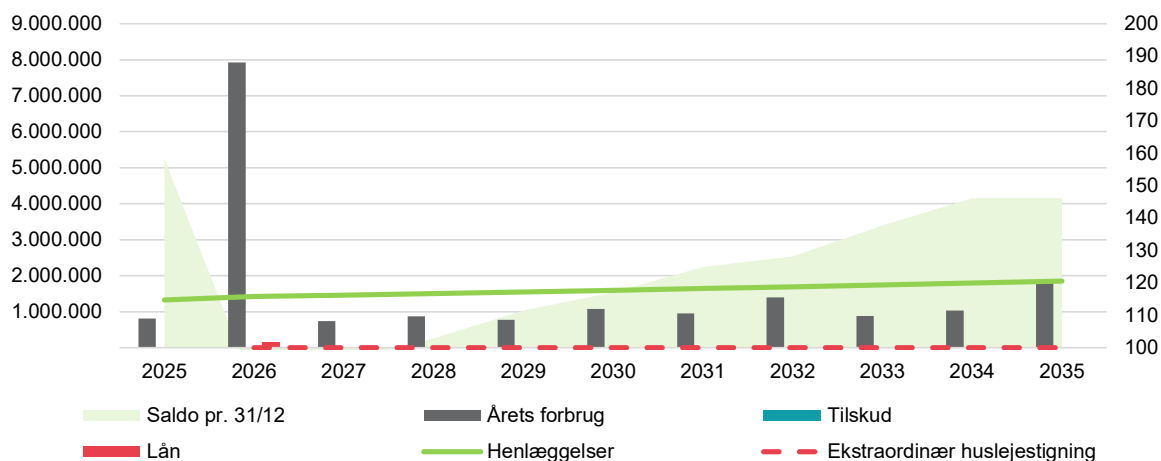
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 2.562.232 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 1.419.000 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 67

På denne side kan man se om afdelingen henlægger tilstrækkeligt til fremtidens vedligeholdelse. Afdelingens vedligeholdelsesopgaver fremgår af afdelingens DV-skema og i henhold til den gældende lovgivning, skal en almen boligafdeling henlægge tilstrækkeligt over en 30 årig periode.

Afdelingen har et efterslæb og det fremgår af den øverste graf, så henlæggelsen skal hen over de næste åringer stige, så lånebehovet fjernes eller forminskes.

I grafen ovenover viser kan man ikke se der er et lånebehov, da det først er i 2050. Afdelingen skal dog på et tidspunkt tage stilling til om udskiftning af badværelser og køkkenener skal foretages via kollektiv råderet eller alle på en gang.

## 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	2	217	7	7	8	8	8	8	9	9	158
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning											
1.6 Affaldshåndtering	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
1.8 Legeplads	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	119
1.9 Skure og hegn	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.10 Beplantning	19	20	20	21	22	22	23	24	24	25	26
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser											
2.2 Facade	66	8	9	9	9	287	10	10	10	10	11
2.3 Tag og kviste	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19
2.4 Tagrender og nedløb	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
2.5 Altaner og altangange	13	14	14	15	15	16	16	16	17	17	18
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	14	15	15	16	16	17	17	18	18	19	19
2.8 Vinduer	13	14	14	14	15	15	16	16	17	17	18
2.9 Porte											
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	120	72	74	76	78	81	83	86	88	91	100
3.2 Sanitet	55	56	58	60	62	63	65	67	69	71	74
3.3 Komfur og emhætte	70	113	117	120	124	128	131	135	139	144	148
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	112	7.115	119	122	126	130	133	137	142	146	150
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	550
4.2 Elevatorer	45	53	54	56	57	59	61	63	65	67	69
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter											23
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	31	32	33	34	35	36	37	38	39	41	42
5.2 Belysningsanlæg	11	11	11	12	12	12	13	13	14	14	14
5.3 Elinstallationer	5	5	6	6	6	6	6	24	7	7	7
5.4 Vandinstallationer	15	16	16	17	17	18	18	281	19	20	21
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	10	15	16	16	17	17	18	18	19	19	20
5.6 Fællesvaskeri	2	2	2	2	2	3	3	266	3	3	81
5.7 Ventilationsanlæg	109	9	10	119	10	11	130	11	12	142	12
5.8 Brandanlæg og -alarmer	7	7	7	7	8	8	8	8	9	9	9
5.9 Porttelefon og låsesystem	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	6	18	18	19	19	20	20	21	22	22	23
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	47	80	83	85	88	91	93	96	99	102	105
<b>Årets forbrug</b>	<b>806</b>	<b>7.926</b>	<b>737</b>	<b>869</b>	<b>782</b>	<b>1.083</b>	<b>949</b>	<b>1.398</b>	<b>880</b>	<b>1.037</b>	<b>1.850</b>
Henlæggelser	1.329	1.419	1.461	1.505	1.550	1.597	1.645	1.694	1.745	1.797	1.851
HF-Lån		160									
Tilskud fra Byggeskedefonden		6.650									
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>4.720</b>	<b>5.244</b>	<b>5.547</b>	<b>6.271</b>	<b>6.908</b>	<b>7.676</b>	<b>8.190</b>	<b>8.885</b>	<b>9.182</b>	<b>10.047</b>	<b>10.807</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.