



Budget 2026

Afdeling 30 Frydenlund

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



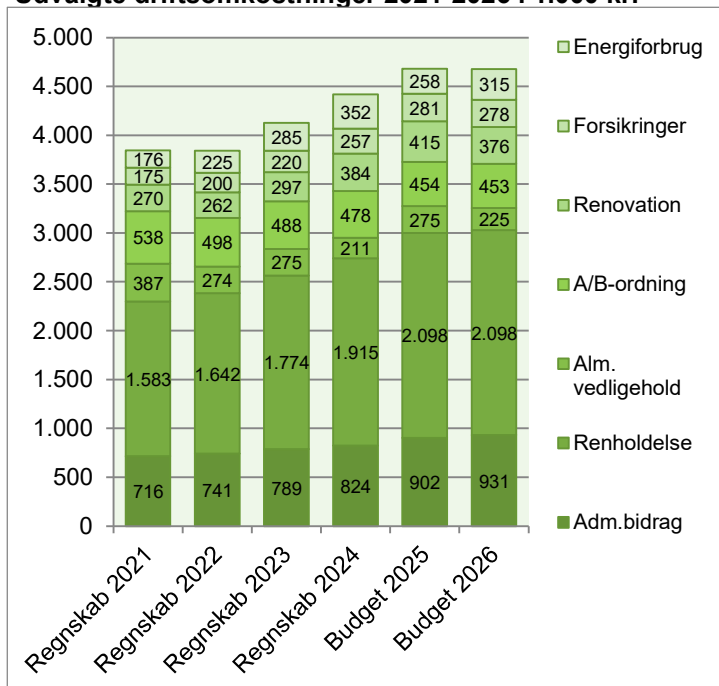
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

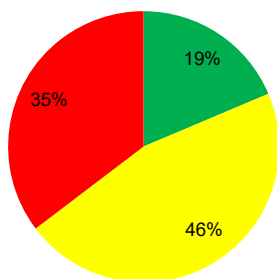


Huslejeforhøjelse 3,9%

Afdelingens udgifter

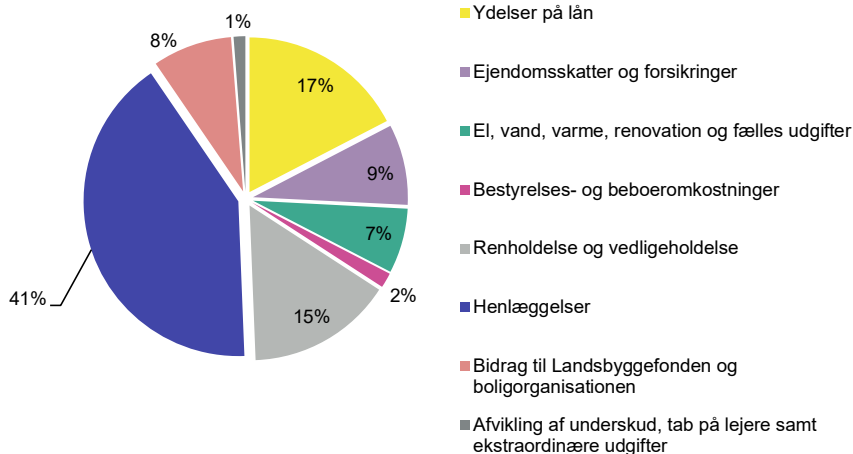
Udgifter	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.410.734	1.412.097	-1.363	1.413.451
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.245.298	1.231.169	14.129	1.280.579
● Ejendomsskatter	1.007.627	965.015	42.612	967.920
● Forsikringer	278.401	281.095	-2.694	256.656
● Vandafgift	6.000	3.900	2.100	5.848
● Renovation	376.290	414.667	-38.377	383.679
● El og varme, fællesarealer	314.674	257.726	56.948	351.541
● Drift af fællesvaskeri	335.000	260.000	75.000	396.690
● Drift af selskabslokaler mv.	5.000	5.000	0	963
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	56.743	61.000	-4.257	59.078
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	177.500	177.500	0	141.139
● Køb og salg edb-udstyr	5.000	5.000	0	0
● Renholdelse	2.098.264	2.097.961	303	1.915.033
● Almindelig vedligeholdelse	225.000	275.000	-50.000	210.672
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	5.767.000	5.462.000	305.000	4.850.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	453.300	453.800	-500	477.804
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	60.000	60.000	0	50.000
● Bidrag til Landsbygefonden	338.689	339.590	-901	326.529
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	931.310	901.761	29.549	824.290
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	186.700	186.700	0	664.064
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	303.644
Samlede udgifter	15.278.530	14.850.981	427.549	14.879.580

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

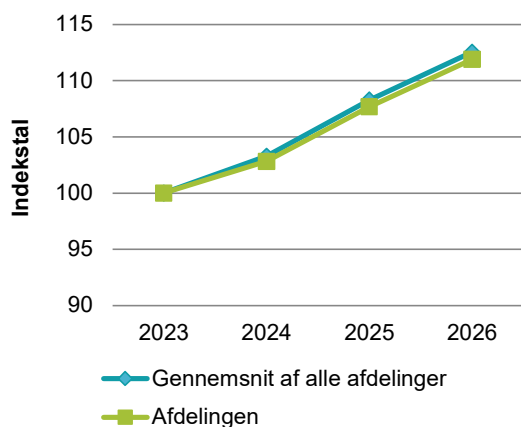
Prisen på renovation steg i 2024 til et noget højere niveau end tidligere. Nu regnes der med at det stabiliserer sig.
 Prisen på el er reelt faldet lidt ift. tidligere år, men det ser desværre ud til at 2025 er underbudgetteret.
 Stigningen i udgiften til renholdelse skyldes den nye aftale til vinterberedskab, der skal sikre et bedre beredskab end tidligere vintre.
 Stigning i administrationsbidraget skyldes den generelle lønudvikling.
 Henlæggelser til planlagt vedligehold stiger kraftigt (se også siden henlæggelser).
 Den store stigning i reinteindtægten skyldes at vi budgetterer med 2,5% i stedet for tidligere 2%.

Afdelingens indtægter

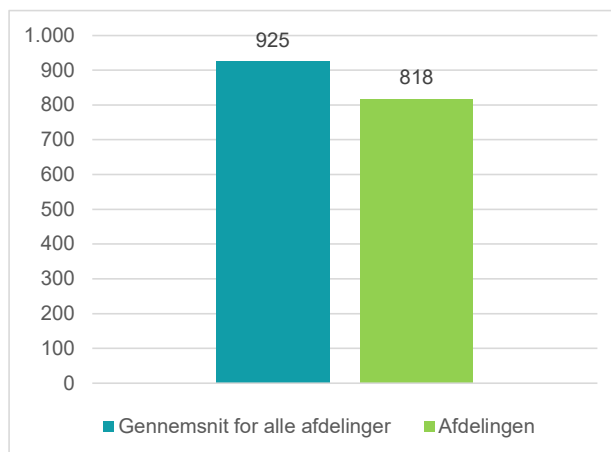
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
Indtægter				
Husleje, beboelse	12.586.740	12.588.094	-1.354	12.019.212
Husleje, erhverv, institutioner mv.	43.032	40.872	2.160	41.140
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	324.068	336.432	-12.364	354.501
Drift af fællesvaskeri	187.000	180.000	7.000	186.734
Drift af fælleslokaler	187.526	177.700	9.826	181.280
Renter (2,5% for budget 2026)	849.801	560.000	289.801	1.357.946
Øvrige indtægter	186.700	186.700	0	193.164
Afvikling af overskud	426.699	781.183	-354.484	545.604
Samlede indtægter	14.791.566	14.850.981	-59.415	14.879.580
Nødvendig huslejeforhøjelse	486.964			

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	30 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	210 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

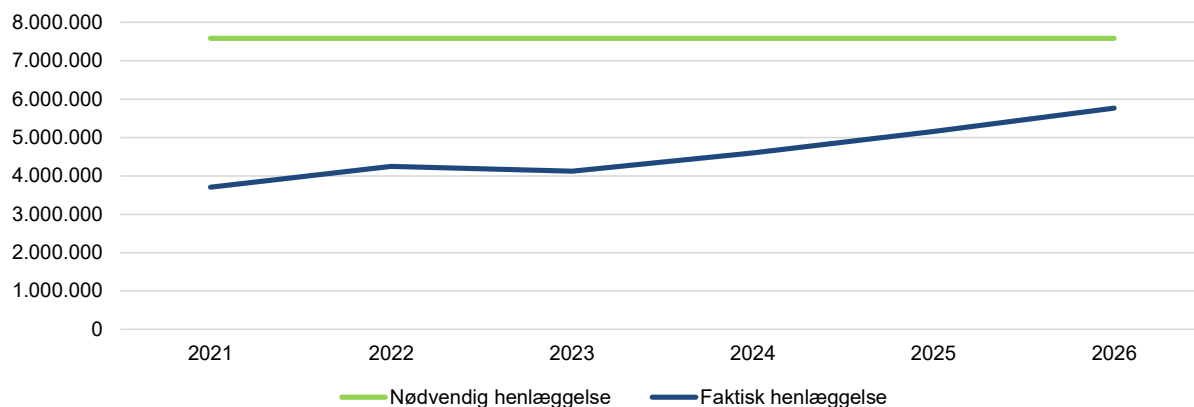
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	38	2.905 kr.	3.018 kr.	113 kr.
2 - rums bolig	75	5.034 kr.	5.230 kr.	196 kr.
3 - rums bolig	85	5.562 kr.	5.779 kr.	217 kr.
4 - rums bolig	95	6.084 kr.	6.321 kr.	237 kr.

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

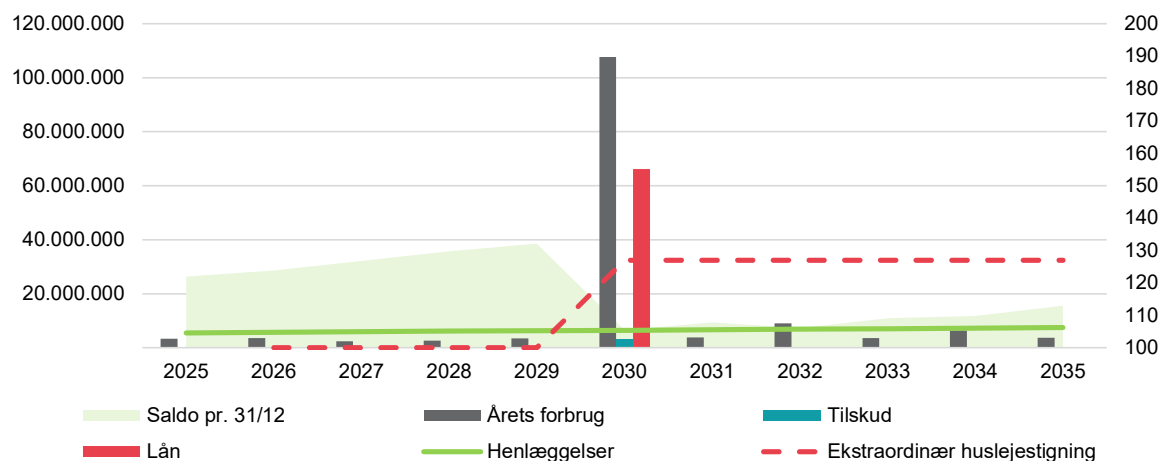
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 7.586.527 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2026 henlægger afdelingen 5.767.000 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 30

Ovenstående viser at afdelingens nuværende niveau for henlæggelser til planlagt vedligehold er alt for lavt, i forhold til at kunne finansiere de kommende års udgifter til renovering og vedligehold af afdelingens bygninger og tekniske installationer. Afdelingen står foran meget store opgaver, inden for en kort årrække, hvilket vi ikke kan nå at få sparet sammen til, så vi skal sammen finde en løsning på dette, inden 2030.

Vi skal i AAB generelt have kikket grundigt på fremtidssikring af vores afdelinger i den kommende tid og her vil afdelingen være en af de afdelinger der står først for, så vi kan få fundet en holdbar løsning, der over en periode kan forbedre situationen, uden at vi skal se ind i meget høje huslejestigninger i enkelte år.

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	12	5	5	5	5	6	6	3.682	6	6	7
1.2 Parkering og garager		140						1.135			
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	2	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	11	6	6	6	7	7	7	7	7	8	8
1.6 Affaldshåndtering	711	246	94	97	100	103	106	109	113	116	119
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	2	17	18	18	19	19	20	528	21	22	22
1.8 Legeplads	22	19	19	20	20	21	22	22	23	24	24
1.9 Skure og hegn	1	1	1	1	1	1	1	343	1	1	1
1.10 Beplantning	110	121	82	75	60	80	64	85	68	90	72
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	6	6	6	6	6	3.332	7	7	7	8	8
2.2 Facade	571	213	1	1	1	34.940	41	724	44	45	46
2.3 Tag og kviste	13	321	6	6	7	3.508	7	7	7	8	8
2.4 Tagrender og nedløb	9	9	9	10	10	2.631	10	43	11	11	12
2.5 Altaner og altangange	7	7	7	7	7	8	8	8	8	9	9
2.6 Udvendige trapper og ramper		5	5	5	6	6	6	6	6	7	7
2.7 Døre	38	55	56	57	58	4.638	41	42	43	44	46
2.8 Vinduer	59	61	113	114	116	45.678	70	73	75	77	79
2.9 Porte	3	1	1	1	79	1	1	1	1	1	1
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	653	694	715	736	759	781	805	829	1.402	1.444	1.487
3.2 Sanitet	83	31	32	33	34	35	36	37	38	40	41
3.3 Komfur og emhætte	24	90	93	95	98	101	104	107	111	114	117
3.4 Køl/frys	16	16	17	17	18	18	19	20	20	21	21
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	190	99	102	105	108	111	114	118	121	125	129
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	14	5	5	5	5	3.500	6	6	6	6	7
4.2 Elevatorer	89	177	182	244	193	630	205	211	218	224	231
4.3 Postkasser						584	1	1	1	1	2
4.4 Fælleshus og -faciliteter	21	508	93	23	23	148	25	25	26	27	28
4.5 Kælderrum og -gange	9	12	12	13	13	14	14	14	15	3.062	16
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	13	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33
5.2 Belysningsanlæg	18	10	10	11	11	1.343	12	12	12	13	13
5.3 Elinstallationer	70	99	102	105	108	111	652	118	122	125	129
5.4 Vandinstallationer	220	93	149	233	841	104	107	110	114	117	329
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	19	31	32	33	34	124	439	37	38	40	41
5.6 Fællesvaskeri	64	110	113	117	120	458	128	131	350	139	144
5.7 Ventilationsanlæg	7	8	8	8	27	9	378	9	9	10	10
5.8 Brandanlæg og -alarmer	3	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
5.9 Porttelefon og låsesystem	9	80	82	85	87	4.132	93	96	98	101	104
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	129	55	57	59	204	247	64	66	68	70	72
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	135	177	182	187	193	199	205	211	217	224	230
Årets forbrug	3.362	3.575	2.466	2.591	3.432	107.680	3.880	9.039	3.489	6.440	3.682
Henlæggelser	5.162	5.767	5.940	6.118	6.302	6.491	6.685	6.886	7.093	7.305	7.524
LBF egen trækningsret						3.000					
Kreditforeningslån		140				66.250					
Ekstraordinære henlæggelser	300										
Saldo pr. 31/12	24.220	26.320	28.652	32.126	35.653	38.522	6.582	9.388	10.838	11.704	15.547

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.