



Budget 2027

Afdeling 72
Nygade

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



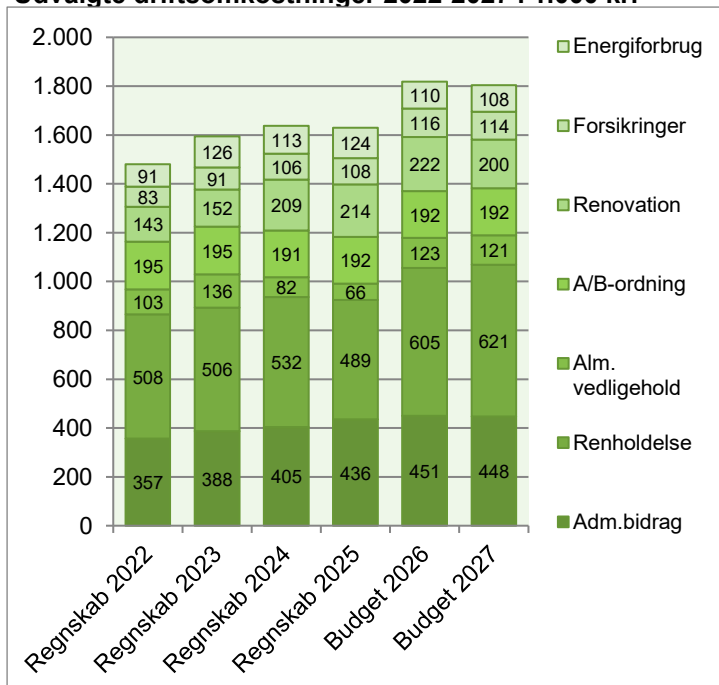
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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 2022-2027 i 1.000 kr.

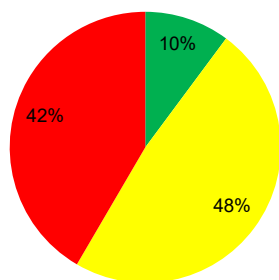


Huslejeforhøjelse 3,1%

Afdelingens udgifter

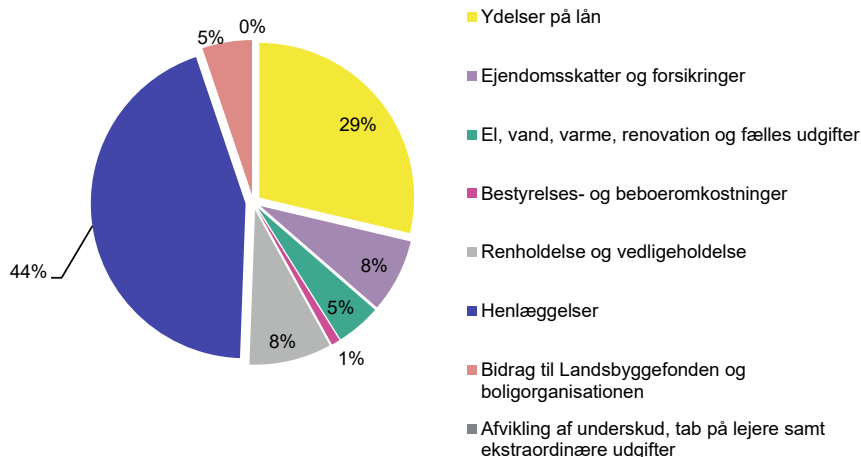
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.089.135	1.089.135	0	1.089.135
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.384.689	1.403.355	-18.666	1.421.713
● Ejendomsskatter	550.095	498.658	51.437	498.613
● Forsikringer	114.000	115.555	-1.555	108.311
● Vandafgift	3.500	15.000	-11.500	2.781
● Renovation	200.080	221.671	-21.591	214.149
● El og varme, fællesarealer	108.192	109.932	-1.740	123.723
● Drift af fællesvaskeri	87.250	108.100	-20.850	97.055
● Drift af selskabslokaler mv.	5.000	5.000	0	3.779
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	35.500	30.600	4.900	28.010
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	37.500	37.500	0	14.956
● Køb og salg edb-udstyr	5.000	5.000	0	0
● Renholdelse	620.709	604.651	16.058	488.790
● Almindelig vedligeholdelse	121.000	123.000	-2.000	66.374
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.612.000	3.126.000	486.000	2.537.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	191.840	192.410	-570	192.211
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	10.000	10.000	0	10.000
● Bidrag til Landsbygefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	447.924	450.597	-2.673	435.837
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	103.639
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	595.109
Samlede udgifter	8.623.414	8.146.164	477.250	8.031.184

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 forbedringsarbejder falder som følge af bortfald af råderetslån. Modsvares af tilsvarende fald i indtægter. Ejendomsskatterne indfases med 3,5% indtil vi har nået max beløbet for ejendomsskat.

Kredsløb har generelt nedsat prisen for håndtering af renovation.

Den af regeringen besluttede nedsættelse af elafgiften i 2026 og 2027 giver pæne besparelser på udgiften til el i vaskeriet. Stigningen i udgiften til renholdelse kommer fra de generelle lønstigninger.

Almindelige indeksering af henlæggelse til planlagt vedligehold på 3% samt yderligere henlæggelser for at imødegå fremtidig forbrug på drift og vedligeholdelse.

Samlet stigning i lejeindtægter skyldes, at lejen for garager er hævet. Yderligere indtægt henl. til planlagt vedligeholdelse.

Renteindtægterne stiger som følge af at afdelingens opsparing stiger

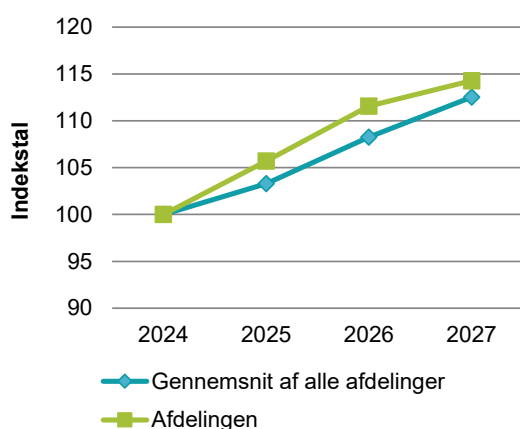
Stigningen i afvikling af overskud skyldes, at der er indtægtsført ekstra 300.000 kr. af årets overskuddet fra 2025. Beløbet henlægges til drift og vedligeholdelse for at imødegå fremtidig forbrug

Afdelingens indtægter

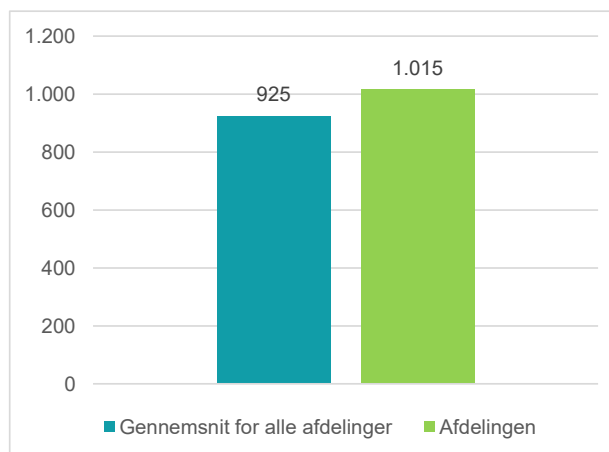
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	6.035.664	6.074.645	-38.981	5.755.932
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.284.725	1.212.752	71.973	1.137.542
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	220.887	246.812	-25.925	263.840
Drift af fællesvaskeri	81.000	83.500	-2.500	81.086
Drift af fælleslokaler	2.350	2.900	-550	2.350
Renter (2,0% for budget 2027)	156.724	128.707	28.017	407.963
Øvrige indtægter	0	0	0	6.416
Afvikling af overskud	656.944	396.848	260.096	376.055
Samlede indtægter	8.438.294	8.146.164	292.130	8.031.184
Nødvendig huslejeforhøjelse	185.120			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	29 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	224 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

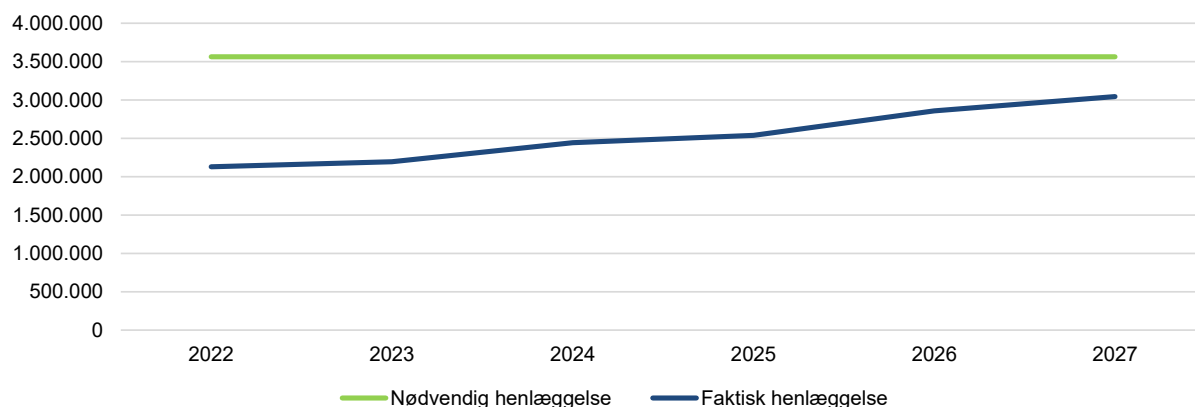
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	70	5.648 kr.	5.823 kr.	175 kr.
2 - rums bolig	78	6.259 kr.	6.453 kr.	194 kr.
3 - rums bolig	87	6.932 kr.	7.147 kr.	215 kr.
4 - rums bolig	106	8.369 kr.	8.628 kr.	259 kr.
5 - rums bolig	127	10.700 kr.	11.032 kr.	332 kr.
6 - rums bolig	173	14.431 kr.	14.878 kr.	447 kr.

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

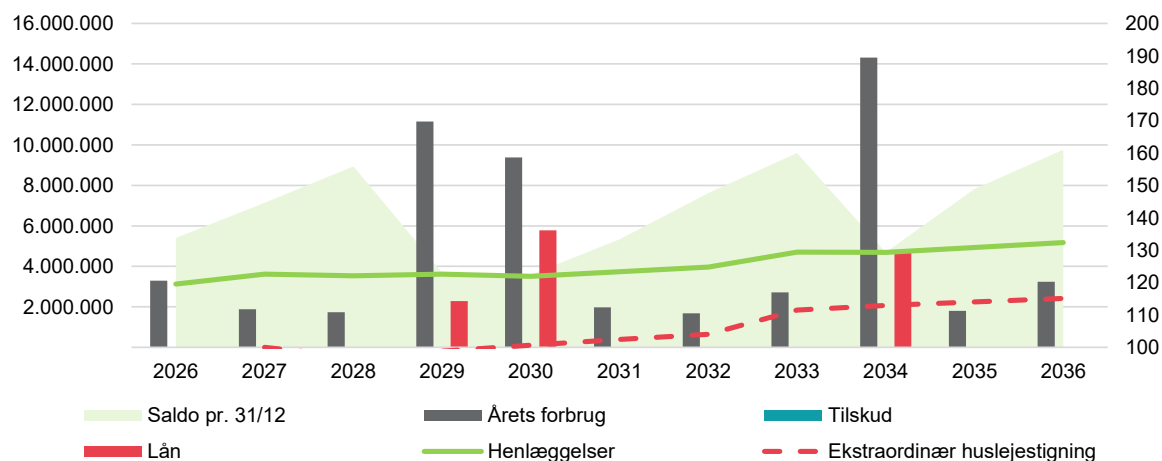
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 3.562.607 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 3.044.000 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 72

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 på afdelingsmødet den 27. april 2026 vedtaget fremtidssikring således, at de over de næste 15 år vil henlægge hvad der svarer til ca. 2,0% i gennemsnit pr. år ekstra med start fra 2028.

Fremtidssikringen betyder at i de år hvor der skal optages lån, vil låneydelsen være inkluderet i 2% stigningen således, at afdelingen ikke får en ekstraordinær stor stigning på grund af ydelsen på lån.

Fremtidssikringen vil blive taget op til revision hvert 4. år. Næste gang i 2031.

Afdelingens vedligeholdelsesplan, oversigt 10 år

Godkendt forrige år

Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2027

Tekst (alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Terræn											
1.1 Belægning	4	30	5	9.224	33	5	5	36	5	6	39
1.2 Parkering og garager	100	23	24	289	25	26	27	28	28	29	30
1.3 Kloakledninger, brønde og riste		5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning									190		
1.6 Affaldshåndtering								20	38		
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	12	6		116	6			7			8
1.8 Legeplads	213	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
1.9 Skure og hegn											
1.10 Beplantning	16	6	6	6	7	7	7	7	7	8	8
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	24	18	18	45	20	28	21	21	204	23	32
2.2 Facade	1.250	7	40	8	8	38	8	9	42	9	16
2.3 Tag og kviste		15	15	16	16	17	17	18	18	19	20
2.4 Tagrender og nedløb	25	31	4	4	34	4	4	37	4	4	41
2.5 Altaner og altangange	229	18	18	19	20	20	35	939	37	38	39
2.6 Udvendige trapper og ramper					5					5	
2.7 Døre	6	29	6	6	6	7	7	7	2.025	7	8
2.8 Vinduer	45	46	48	49	51	52	54	55	8.189	59	60
2.9 Porte	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	497	407	419	432	445	458	472	486	660	516	531
3.2 Sanitet	50	51	53	55	56	77	80	82	85	87	122
3.3 Komfur og emhætte	8	8	9	9	78	81	83	86	88	91	94
3.4 Køl/frys	56	58	60	61	63	65	67	69	71	73	75
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	45	265	273	281	290	298	307	317	326	336	346
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange		19			20			22	1.331		24
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser			199								
4.4 Fælleshus og -faciliteter		12		90	13			15	313		16
4.5 Kælderrum og -gange		12	12	12	13	13	13	14	199	15	15
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	20	21	177	22	23	23	24	25	25	26	27
5.2 Belysningsanlæg	31	31	32	33	34	35	36	38	39	40	185
5.3 Elinstallationer	138	524	74	76	78	81	83	86	88	91	366
5.4 Vandinstallationer	110	8	8	8	9	20	9	10	10	10	704
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	6	11	6	6	7.741	70	15	7	7	8	8
5.6 Fællesvaskeri	26	26	27	80	29	30	30	31	32	33	34
5.7 Ventilationsanlæg	6	6	6	6	22	308	23	24	25	26	26
5.8 Brandanlæg og -alarmer	11	14	14	15	15	16	16	16	17	17	18
5.9 Porttelefon og låsesystem	42	44	45	46	48	49	51	52	54	55	57
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	239	34	35	36	72	38	78	40	41	42	161
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	58	60	61	63	65	67	69	71	73	75	78
Årets forbrug	3.295	1.877	1.733	11.155	9.386	1.973	1.686	2.719	14.319	1.796	3.237
Henlæggelser	2.858	3.044	3.265	3.620	3.502	3.730	3.963	4.704	4.687	4.929	5.175
Kreditforeningslån				2.290	5.780				4.720		
Ekstraordinære henlæggelser	268	568	268								
Saldo pr. 31/12	5.567	5.398	7.133	8.932	3.687	3.583	5.339	7.615	9.601	4.689	7.822

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.