



Budget 2027

Afdeling 31
Postgården

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



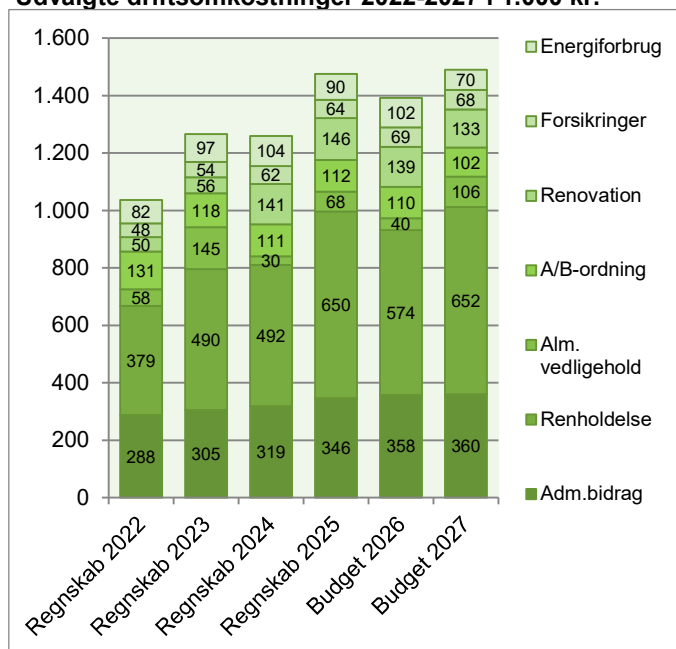
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

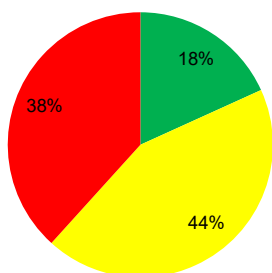


Huslejeforhøjelse 7,5%

Afdelingens udgifter

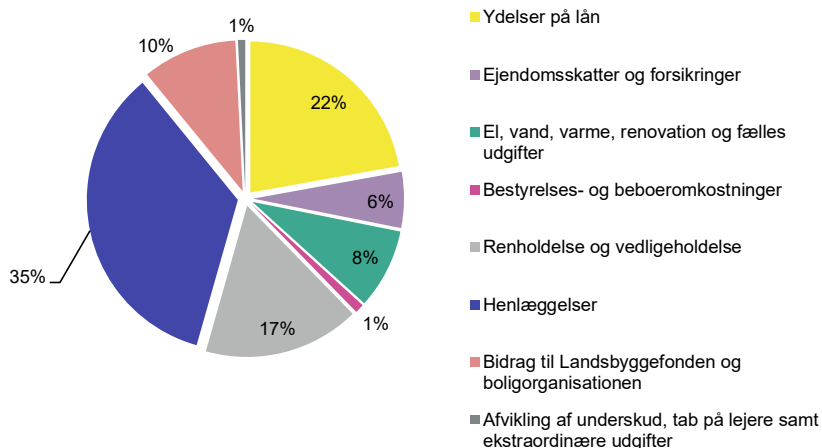
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	715.291	706.097	9.194	693.535
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	288.636	293.006	-4.370	298.161
● Ejendomsskatter	203.005	195.212	7.793	187.580
● Forsikringer	67.600	68.536	-936	64.227
● Vandafgift	135.000	110.000	25.000	130.168
● Renovation	133.450	138.890	-5.440	145.518
● El og varme, fællesarealer	70.170	101.854	-31.684	89.928
● Drift af fællesvaskeri	50.100	51.500	-1.400	39.459
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	26.300	22.300	4.000	18.581
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	16.800	16.800	0	4.588
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	0
● Renholdelse	651.522	574.172	77.350	649.581
● Almindelig vedligeholdelse	105.600	40.000	65.600	68.476
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.465.000	1.422.000	43.000	1.374.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	101.620	109.620	-8.000	111.541
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	5.000	5.000	0	5.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	99.155	97.136	2.019	95.232
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	359.860	358.210	1.650	346.413
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	53.666
● Afvikling af underskud	34.628	0	34.628	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	0
Samlede udgifter	4.529.737	4.311.333	218.404	4.375.654

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Udgiften til renovation falder, fordi regeringen har besluttet, at udgifterne for emballageaffald flyttes fra kommunerne til virksomhederne.

Elafgiften er sænket i 2026 og 2027, som giver store besparelser på el til fællesarealer

Udgiften til renholdelse stiger bl.a. pga. den almindelige lønudvikling, derudover er der sat en del flere timer af på baggrund af det faktiske forbrug i 2025.

Stigningen til almindelig vedligeholdelse skyldes, man nu skal budgettere med udgifter til hedvandsanlæg, så afdelingerne kan blive sprøjtefrie.

Afvikling af underskud skyldes afdelingen endte med et stort underskud i 2025, hvilket også gør at afvikling af overskud falder.

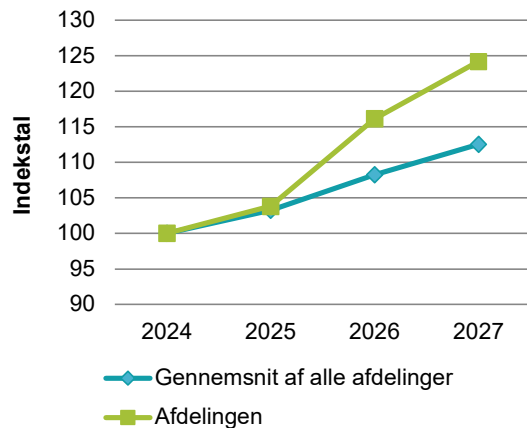
Grunden til at indtægten falder, skyldes at afdelingsmødet i 2025 vedtog at sætte garagelejen ned.

Afdelingens indtægter

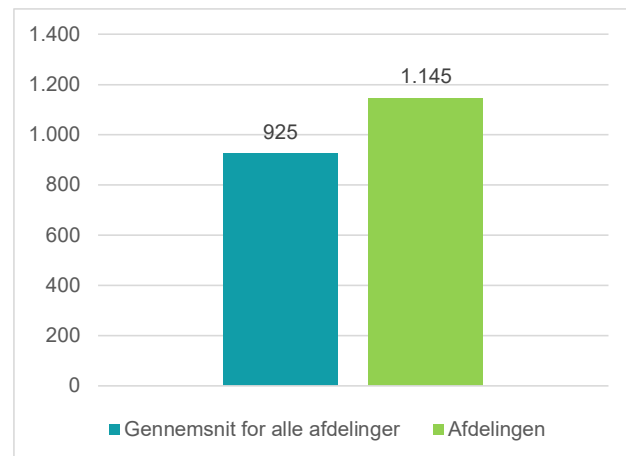
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	3.842.556	3.862.994	-20.438	3.453.240
Husleje, erhverv, institutioner mv.	196.128	205.116	-8.988	152.285
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	45.564	49.407	-3.843	52.152
Drift af fællesvaskeri	40.200	45.000	-4.800	40.116
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	118.000	119.000	-1.000	220.181
Øvrige indtægter	0	0	0	164.724
Afvikling af overskud	0	29.816	-29.816	292.956
Samlede indtægter	4.242.448	4.311.333	-68.885	4.375.654
Nødvendig huslejeforhøjelse	287.289			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 76 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 392 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

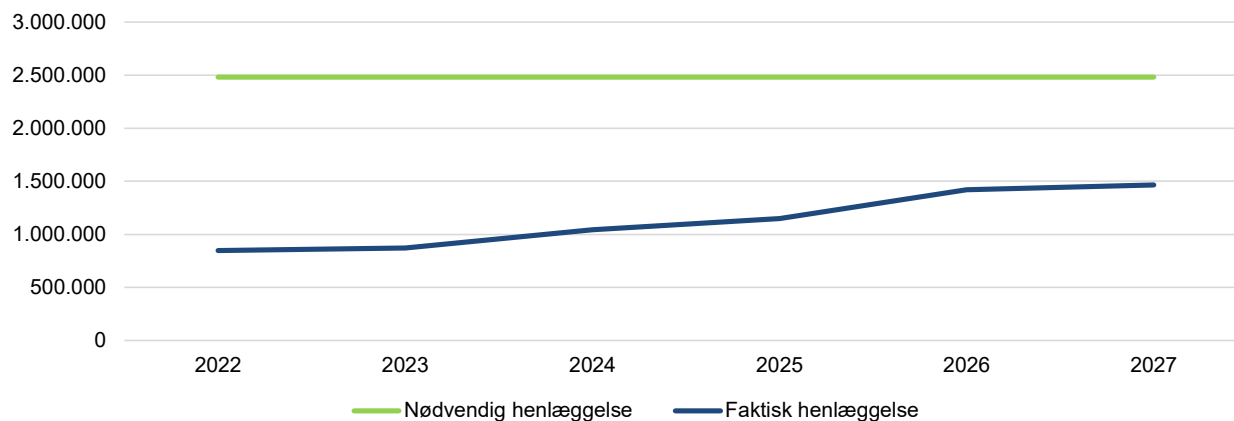
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	34	3.257 kr.	3.501 kr.	244 kr.
2 - rums bolig	74	6.760 kr.	7.267 kr.	507 kr.
3 - rums bolig	99	8.426 kr.	9.058 kr.	632 kr.
4 - rums bolig	108	9.040 kr.	9.718 kr.	678 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

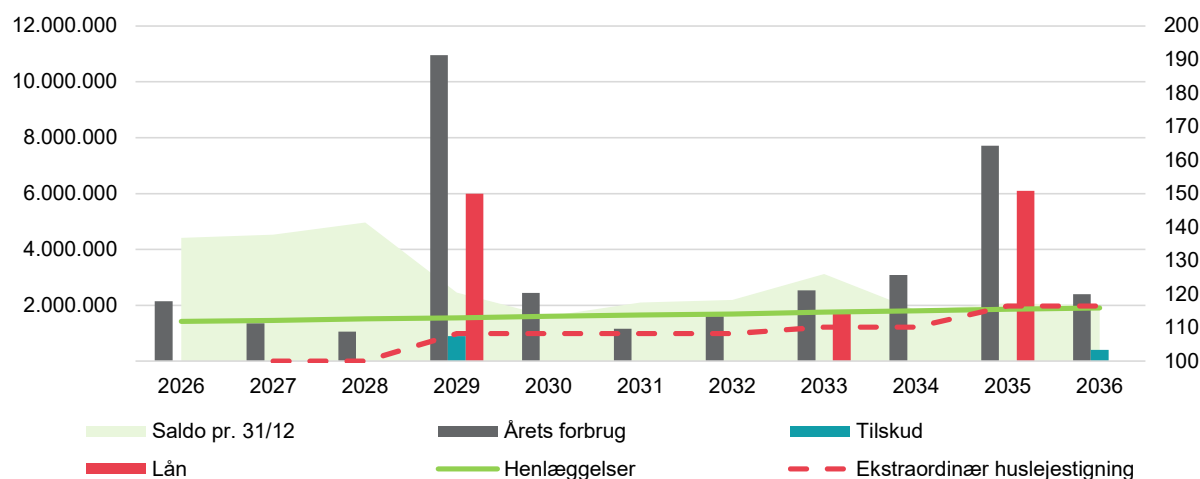
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 2.480.635 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 1.465.000 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 31

Afdelingen har et 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 2029, 2033 og 2035 som vil give ekstraordinære huslejestigninger. Kigger man udover de 10 år har afdelingen også rigtig mange lån.

I grafen kan man se at udviklingen i henlæggelserne har været en 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 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	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16	16
1.2 Parkering og garager	7	7	7	575	8	8	8	9	9	3.895	0
1.3 Kloakledninger, brønde og riste				202						16	
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning											
1.6 Affaldshåndtering	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
1.7 Inventar og udsmykning udearealer		20		57					29		
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	1	1	1	1	1	1	1	1	341	1	1
1.10 Beplantning	75	18	19	19	20	20	21	22	22	23	24
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser							294				
2.2 Facade	20	21	21	22	50	23	24	1.118	25	58	27
2.3 Tag og kviste	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13	14
2.4 Tagrender og nedløb	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
2.5 Altaner og altangange	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	13	31	13	14	14	14	15	218	960	16	1.076
2.8 Vinduer		37	38	2.289	41	42	43	45	46	47	49
2.9 Porte	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8	9
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	192	241	248	255	263	271	279	287	296	1.894	314
3.2 Sanitet	67	70	72	74	76	78	81	83	85	88	91
3.3 Komfur og emhætte	52	53	55	57	58	60	62	64	66	68	70
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	140	189	195	200	206	213	219	226	232	1.116	246
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	6	6	6	528	6	7	7	7	7	7	8
4.2 Elevatorer	794	19	20	20	21	21	22	23	23	24	25
4.3 Postkasser	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33	34
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange	10	10	11	932	459	12	12	12	13	13	13
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6
5.2 Belysningsanlæg	5	5	5	5	5	6	6	6	283	6	7
5.3 Elinstallationer	10	252	19	19	20	21	21	22	23	23	24
5.4 Vandinstallationer	17	17	18	18	88	20	20	21	21	22	23
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	116	62	6	4.508	95	7	72	7	7	7	8
5.6 Fællesvaskeri	48	37	38	315	41	42	43	44	46	47	48
5.7 Ventilationsanlæg	304	7	7	39	7	8	8	8	8	9	9
5.8 Brandanlæg og -alarmer	12	12	13	13	709	14	14	15	15	15	16
5.9 Porttelefon og låsesystem	10	10	11	532	8	8	12	12	240	13	13
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	47	28	29	42	31	32	85	34	35	36	37
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	129	133	137	141	145	150	154	159	163	168	173
Årets forbrug	2.145	1.360	1.063	10.957	2.453	1.158	1.607	2.528	3.086	7.707	2.396
Henlæggelser	1.422	1.465	1.509	1.554	1.600	1.648	1.698	1.749	1.801	1.855	1.911
LBF egen trækningsret				900							400
Kreditforeningslån				6.000				1.700		6.100	
Saldo pr. 31/12	5.140	4.417	4.522	4.967	2.464	1.611	2.101	2.192	3.113	1.828	2.077

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.