



Budget 2027

Afdeling 14 Rytterparken

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



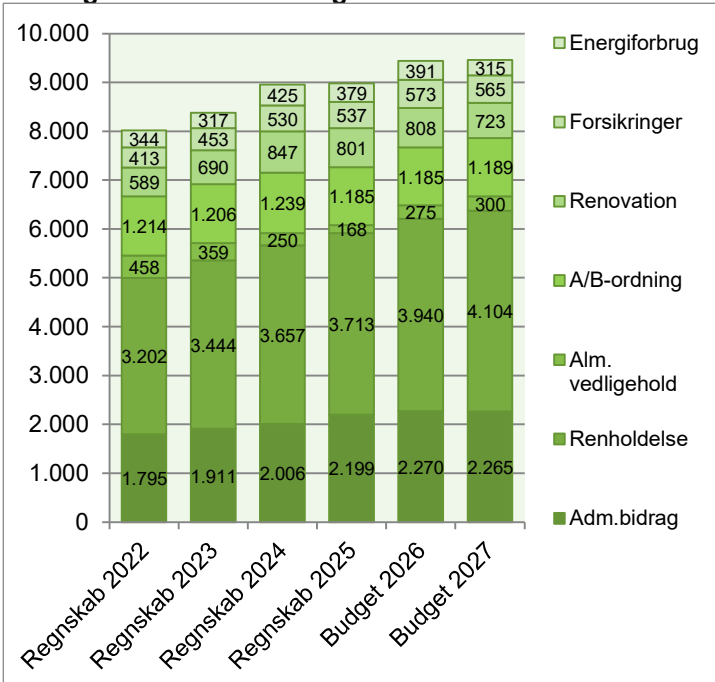
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

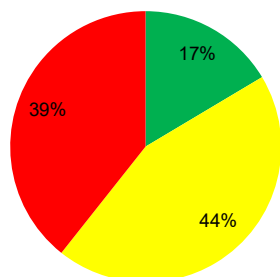


Huslejeforhøjelse 1,5%

Afdelingens udgifter

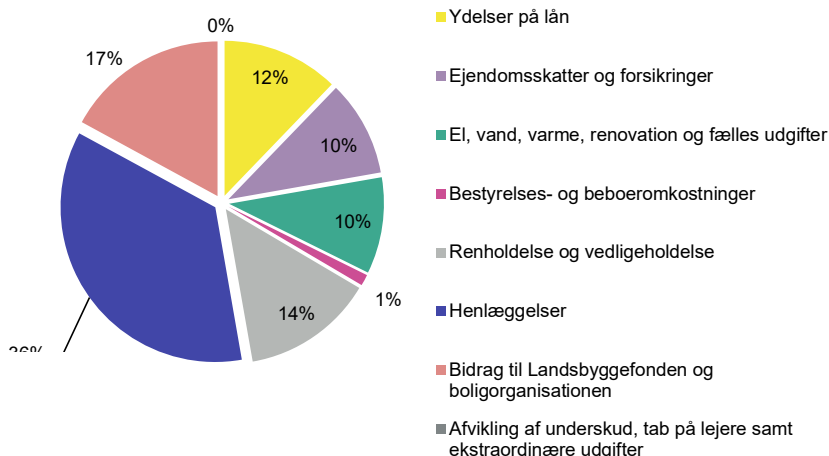
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	724.631	724.631	0	724.631
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	3.186.912	3.417.435	-230.523	3.637.027
● Ejendomsskatter	2.644.913	2.670.212	-25.299	2.418.014
● Forsikringer	565.400	572.749	-7.349	537.387
● Vandafgift	1.575.000	1.555.000	20.000	1.526.660
● Renovation	723.300	808.136	-84.836	800.798
● El og varme, fællesarealer	315.082	390.958	-75.876	379.228
● Drift af fællesvaskeri	500.000	680.000	-180.000	564.403
● Drift af selskabslokaler mv.	112.250	112.250	0	94.709
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	134.500	135.700	-1.200	167.661
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	229.500	249.500	-20.000	151.056
● Køb og salg edb-udstyr	10.000	25.000	-15.000	7.813
● Renholdelse	4.104.387	3.940.474	163.913	3.712.976
● Almindelig vedligeholdelse	300.000	275.000	25.000	167.647
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	10.095.000	9.960.000	135.000	9.644.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	1.188.530	1.185.330	3.200	1.185.324
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	145.000	145.000	0	145.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	3.197.692	3.141.820	55.872	3.088.239
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	2.265.190	2.269.843	-4.653	2.199.160
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	337.338
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	1.177.778
Samlede udgifter	32.017.287	32.259.038	-241.751	32.666.849

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Faldet i udgiften til "ydelse på forbedringsarbejder" kommer af bortfaldne lån til råderetssager køkken og bad, men der er så et ligeså stort fald i indtægten vedrørende samme.

Usikkerheden omkring de endelige ejendomsvurdering, betyder at vi har overbudgetteret udgiften til ejendomsskat i 2026. Kredsløb har generelt nedsat prisen for håndtering af renovation, pga. indførelse af emballageafgift.

Den af regeringen besluttede nedsættelse af elafgiften i 2026 og 2027, giver pæne besparelser, på udgiften til el og vaskeri. Stigningen i udgiften til renholdelse, kommer dels af højere udgift til vinterberedskab, samt de generelle lønstigninger, der er budgetteret med et uændret timeforbrug i driften.

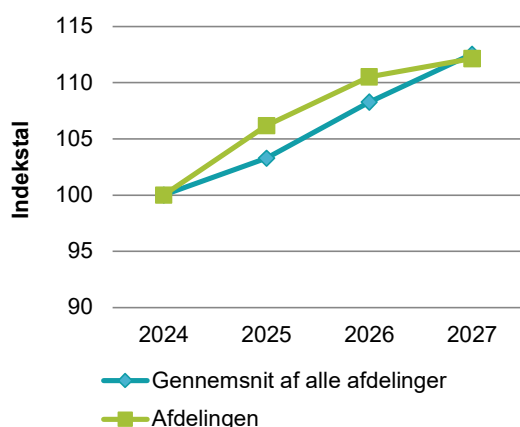
Der er den almindelige indeksering af henlæggelse til planlagt vedligehold, dog er der igen i 2027 en ekstraordinær henlæggelse (kr. 500.000), der finansieres af tidligere års overskud. Afdeling 14 kan egenfinansiere de kommende 30

Afdelingens indtægter

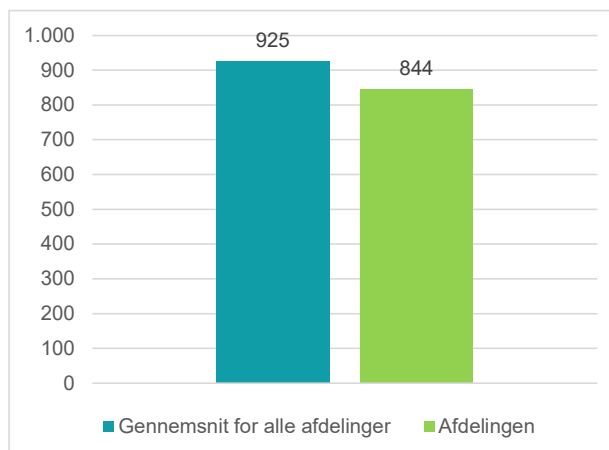
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	27.620.304	27.631.515	-11.211	26.548.500
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.220.720	1.201.359	19.361	1.161.132
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	1.523.277	1.750.165	-226.888	2.017.884
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	146.000	130.000	16.000	145.743
Renter (2,0% for budget 2027)	626.788	625.000	1.788	1.334.934
Øvrige indtægter	0	0	0	133.824
Afvikling af overskud	457.771	920.999	-463.228	1.324.831
Samlede indtægter	31.594.860	32.259.038	-664.178	32.666.849
Nødvendig huslejeforhøjelse	422.427			

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	12 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	76 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

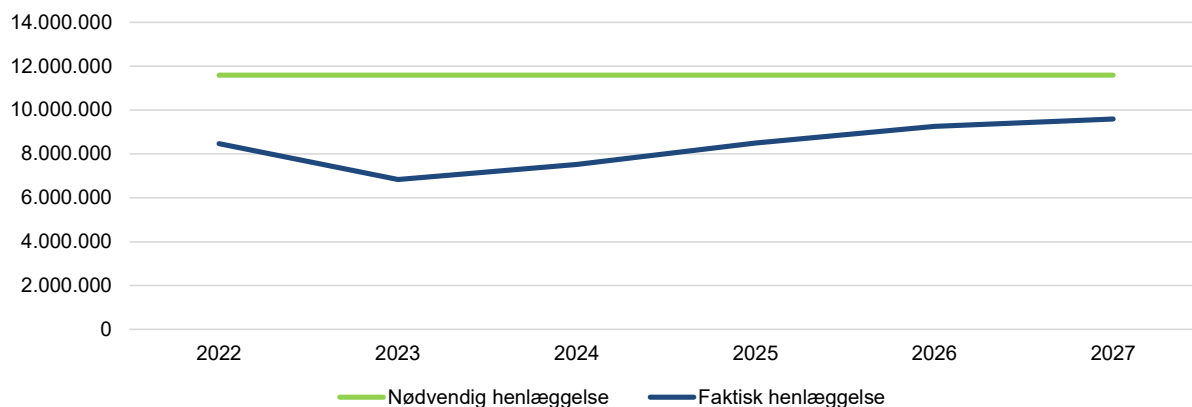
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	52	3.659 kr.	3.714 kr.	55 kr.
2 - rums bolig	63	4.409 kr.	4.475 kr.	66 kr.
3 - rums bolig	71	4.931 kr.	5.005 kr.	74 kr.
4 - rums bolig	90	6.109 kr.	6.201 kr.	92 kr.
5 - rums bolig	108	7.215 kr.	7.323 kr.	108 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

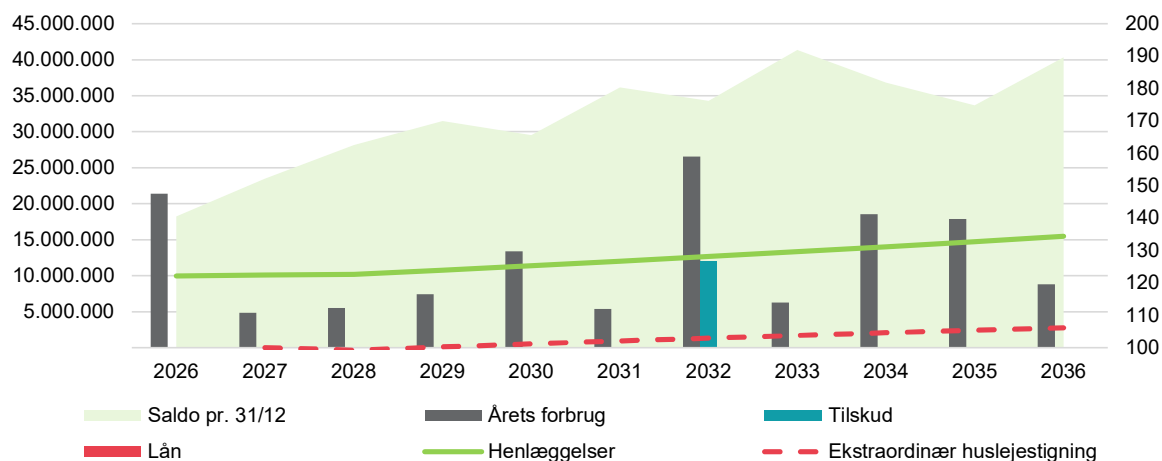
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 11.602.832 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 9.595.000 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 14

Afdelingens nuværende opsparingsniveau, gør at afdelingen kan egenfinansiere de kommende 30 års planlagte udgifter. På lidt længere sigt opstår der dog et behov, hvilket forskellen på den nødvendige og faktiske henlæggelse også viser.

Da der er lang tid til der opstår egentlige problematikker i denne forbindelse, vil vi i de kommende år, stille og roligt kunne hæve henlæggelserne til det, på den lange bane nødvendige niveau, uden ekstraordinære store huslejestigninger.

Dog er vi afhængige af den almindelige samfundsudvikling når det kommer til prisen på ydelser og materialer.

Afdelingens økonomi hænger umiddelbart ganske fornuftigt sammen.

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	26	27	28	29	30	30	31	32	33	34	35
1.2 Parkering og garager	21	21	22	23	523	24	25	26	1.271	0	0
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning									87	598	
1.6 Affaldshåndtering	108	111	114	171	121	125	129	133	137	141	145
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	21				54	24			613		28
1.8 Legeplads	16	6	6	443	6	19	6	7	302	7	22
1.9 Skure og hegn	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4
1.10 Beplantning	133	137	141	145	150	154	159	164	168	174	179
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27	28
2.2 Facade	59	266	62	64	66	68	70	72	74	77	79
2.3 Tag og kviste	2	142	948	18	19	19	20	20	21	71	73
2.4 Tagrender og nedløb	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10	11
2.5 Altaner og altangange	178	49	51	52	54	55	57	59	61	62	64
2.6 Udvendige trapper og ramper	69	71	73	75	78	80	82	85	87	90	93
2.7 Døre	25	201	27	202	28	29	30	228	8.399	33	2.203
2.8 Vinduer	100	52	53	55	56	58	60	61	63	65	67
2.9 Porte	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7	7
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	1.515	1.275	1.369	1.465	1.562	1.660	1.761	1.863	1.966	2.038	2.099
3.2 Sanitet	118	122	125	129	133	137	141	145	150	154	159
3.3 Komfur og emhætte		175	180	186	191	197	203	209	215	222	228
3.4 Køl/frys		110	113	117	120	124	128	131	135	139	144
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	1.608	906	999	1.094	1.190	1.288	1.386	1.486	1.587	1.635	1.684
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	8	8	8	9	5.711	9	10	10	10	10	11
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
4.4 Fælleshus og -faciliteter	52	38	39	41	42	43	44	206	47	360	50
4.5 Kælderrum og -gange	15	15	16	16	117	17	18	18	19	3.801	20
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	16.275	25	26	27	27	28	20.322	30	31	32	33
5.2 Belysningsanlæg	80	82	85	87	90	93	96	98	101	104	108
5.3 Elinstallationer	155	160	164	732	174	180	185	191	196	202	208
5.4 Vandinstallationer	72	74	76	78	113	83	86	88	91	93	96
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	123	126	130	783	138	142	369	151	155	6.939	165
5.6 Fællesvaskeri	52	54	56	486	59	61	194	64	1.834	68	70
5.7 Ventilationsanlæg		10	10	311	11	11	12	12	12	13	13
5.8 Brandanlæg og -alarmer		3	3	3	3	4	4	4	4	4	4
5.9 Porttelefon og låsesystem	100	103	106	109	1.993	116	119	123	127	130	134
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	54	55	57	59	60	62	325	66	68	70	72
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	357	368	379	390	402	414	427	439	453	466	480
Årets forbrug	21.382	4.835	5.512	7.443	13.369	5.402	26.546	6.271	18.569	17.887	8.820
Henlæggelser	9.260	9.595	9.883	10.479	11.093	11.726	12.378	13.049	13.741	14.453	15.187
Ekstraordinære henlæggelser	700	500									
LBF egen trækingsret, strømpning faldst							12.000				
Henlæggelser, stigning iflg. langtidssikring			300	300	300	300	300	300	300	300	300
Saldo pr. 31/12	29.638	18.216	23.476	28.147	31.483	29.508	36.131	34.264	41.342	33.681	40.347

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.