



Budget 2027

Afdeling 4 Skovkanten

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



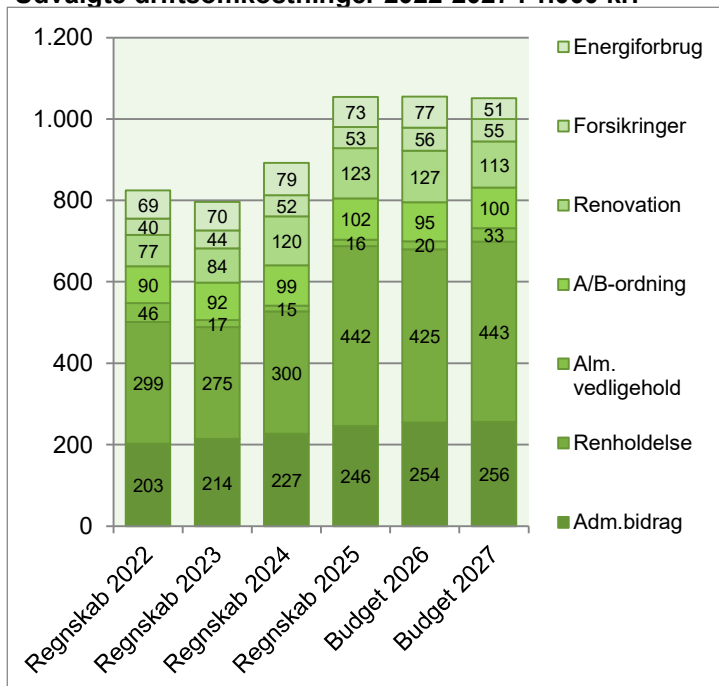
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

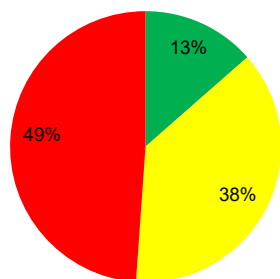


Huslejeforhøjelse 3,7%

Afdelingens udgifter

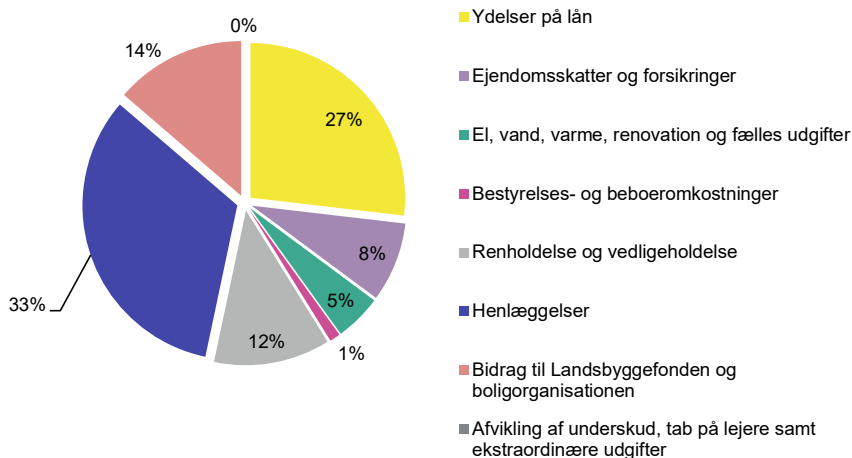
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	7.213	7.213	0	7.213
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.042.090	1.027.450	14.640	1.018.171
● Ejendomsskatter	269.500	256.800	12.700	244.422
● Forsikringer	55.400	56.100	-700	52.641
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	113.000	127.000	-14.000	123.020
● El og varme, fællesarealer	50.630	76.983	-26.353	73.208
● Drift af fællesvaskeri	24.000	7.000	17.000	21.355
● Drift af selskabslokaler mv.	3.000	3.000	0	167
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	17.900	17.600	300	13.585
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	25.500	24.000	1.500	9.272
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	442.900	425.449	17.451	442.060
● Almindelig vedligeholdelse	33.000	20.000	13.000	15.539
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.186.000	1.251.000	-65.000	1.098.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	99.650	95.440	4.210	101.663
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	3.500	3.500	0	3.500
● Bidrag til Landsbyggefonden	279.375	274.030	5.345	268.903
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	256.053	254.288	1.765	245.648
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	26.783
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	5.446
Samlede udgifter	3.908.711	3.926.853	-18.142	3.770.598

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

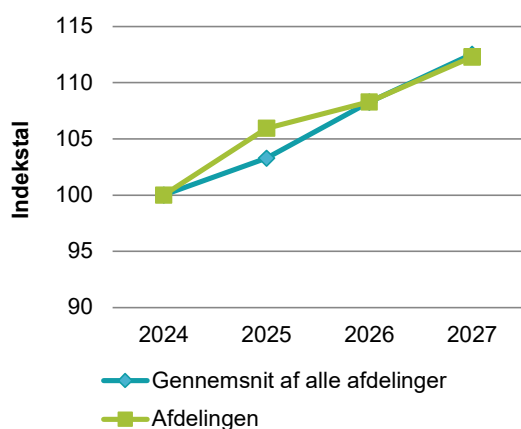
Efter folketinget har besluttet at fjerne elafgiften i 2026 og 2027 er der en væsentlig besparelse på udgiften til el. Efter overgang til vandafregning efter måler, kan vi nu placere en vandudgift i vaskeriet, hvilket giver stigningen i udgift. Stigning i udgift til renholdelse, skyldes mest den almindelige lønudvikling, og så rottebekæmpelse. AAB's repræsentantskab, har besluttet at gøre AAB sprøjtefri, dette betyder at ukrudsbehandling, fremover skal foregå ved hedvandsbehandling, hvilket er dyrere og giver en stigning i udgiften til almindelig vedligeholdelse. Nedsættelsen af henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, dækker over en almindelig stigning og så bortfald af den ekstraordinære henlæggelse vi foretager i 2026, finansieret af tidligere års overskud.

Afdelingens indtægter

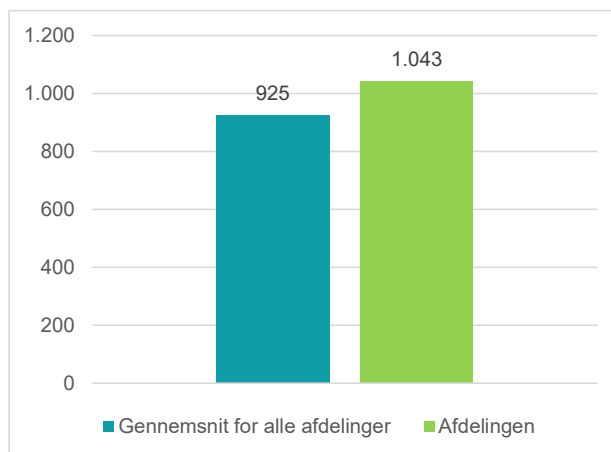
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	3.545.148	3.545.500	-352	3.468.828
Husleje, erhverv, institutioner mv.	13.692	12.852	840	12.194
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	117.324	117.324	0	122.717
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	74.160	70.000	4.160	111.431
Øvrige indtægter	0	0	0	400
Afvikling af overskud	27.964	181.177	-153.213	55.028
Samlede indtægter	3.778.288	3.926.853	-148.565	3.770.598
Nødvendig huslejeforhøjelse	130.423			

Huslejudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 37 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 231 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

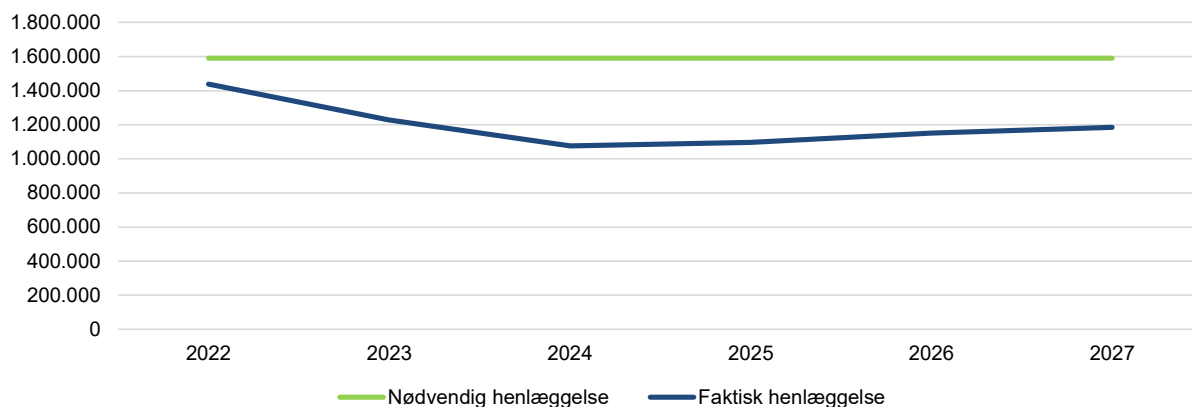
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	61	5.437 kr.	5.638 kr.	201 kr.
3 - rums bolig	74	6.331 kr.	6.565 kr.	234 kr.
4 - rums bolig	122	9.669 kr.	10.027 kr.	358 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

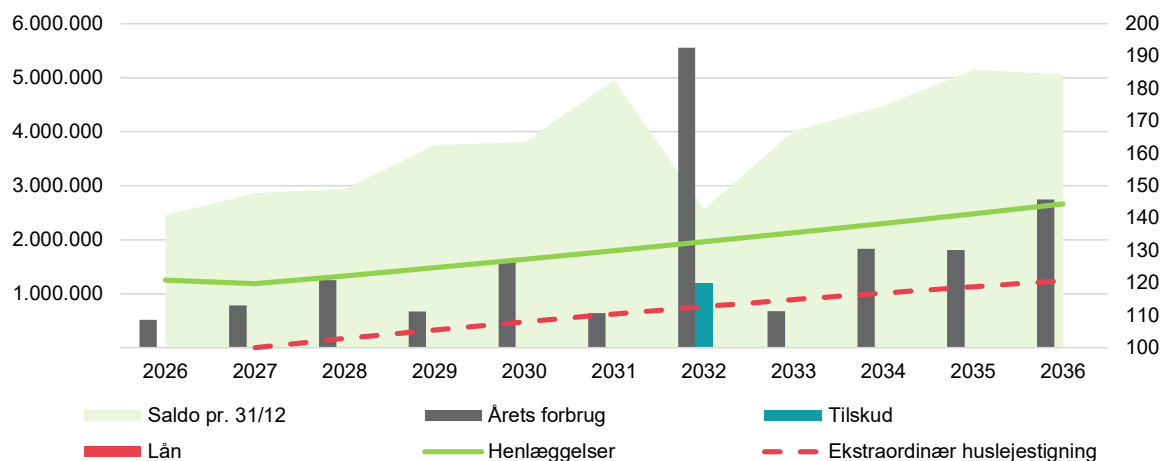
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.590.902 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 1.186.000 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 4

Som det kan ses af ovenstående, henlægger afdeling 4 for nuværende alt for lidt, til at kunne finansiere de fremtidige nødvendige renoveringsarbejder på lang sigt.

En væsentlig del af denne problematik opstod i forbindelse med badeværelsesrenoveringen, der blev væsentligt dyrere end oprindeligt budgetteret.

Derfor er der i skemaet til planlagt vedligeholdelse, indsat en linje "henlæggelse, fremtidssikring". Denne dækker over en plan der muliggør at undgå større låneoptag til fremtidige renoveringer.

Denne plan skal behandles og eventuelt godkendes på afdelingens afdelingsmøde i år!

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		8	8	8	8	9	9	9	10	10	10
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning							80				
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer					134				18		
1.8 Legeplads	2	2	2	2	235	2	2	2	2	2	2
1.9 Skure og hegn	6	6	7	7	7	7	7	8	303	0	0
1.10 Beplantning	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser									197		
2.2 Facade	3	3	3	3	3	3	3	3	46	3	3
2.3 Tag og kviste	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33	34
2.4 Tagrender og nedløb		4	4	4	4	4	4	4	5	5	5
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	12	43	22	23	24	25	349	26	27	28	28
2.8 Vinduer	12	315	13	14	14	14	4.465	0	0	0	0
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	112	115	170	122	126	130	133	137	142	146	150
3.2 Sanitet	22	23	24	25	25	26	27	28	106	29	30
3.3 Komfur og emhætte	40	41	43	44	45	46	48	49	51	52	54
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	25	21	152	156	161	166	171	176	181	187	192
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8	1.878
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter	95	5			6			6	197		82
4.5 Kælderrum og -gange		5	5	5	5	6	6	6	6	1.004	6
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5
5.2 Belysningsanlæg	2	2	2	2	2	2	2	2	322	2	2
5.3 Elinstallationer	4	5	5	5	5	5	5	5	6	6	6
5.4 Vandinstallationer	20	20	21	22	22	23	24	24	25	26	27
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	4	4	4	4	587	0	0	0	0	5	72
5.6 Fællesvaskeri	14	14	15	15	16	16	17	17	18	124	19
5.7 Ventilationsanlæg	4										
5.8 Brandanlæg og -alarmer	7	10	11	72	11	12	12	12	13	13	13
5.9 Porttelefon og låsesystem	14	14	617	11	11	12	12	17	17	18	18
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	21	22	22	23	24	24	64	26	27	27	28
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	59	61	63	65	67	69	71	73	75	77	79
Årets forbrug	513	780	1.250	670	1.583	642	5.554	676	1.837	1.811	2.747
Henlæggelser	1.151	1.186	1.221	1.371	1.525	1.685	1.848	2.017	2.191	2.370	2.554
LBF egen trækningsret							1.200				
Ekstraordinære henlæggelser	100										
Henlæggelse, fremtidssikring			110	110	110	110	110	110	110	110	110
Saldo pr. 31/12	1.719	2.457	2.862	2.944	3.755	3.807	4.959	2.563	4.014	5.147	5.065

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.