



Budget 2027

Afdeling 37 Herredsvang

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



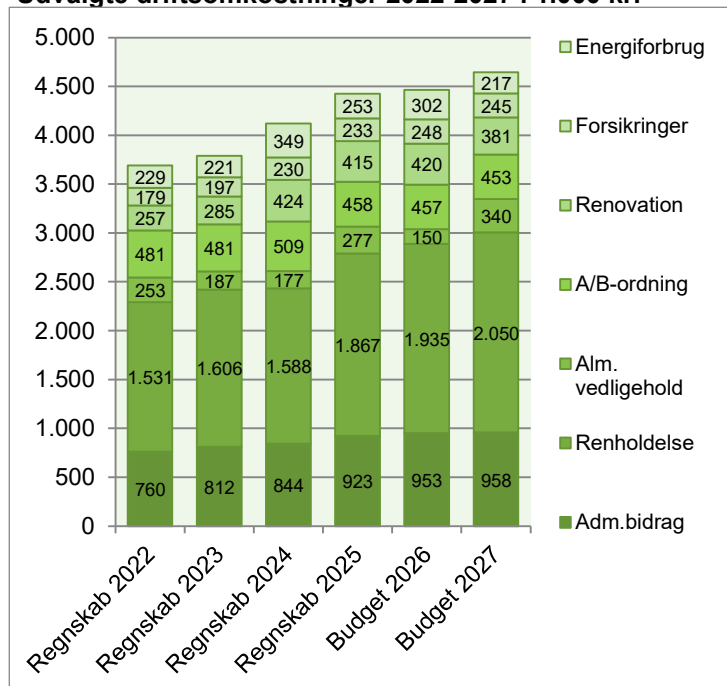
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

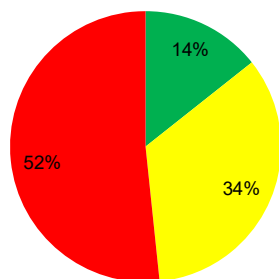


Huslejeforhøjelse 7,7%

Afdelingens udgifter

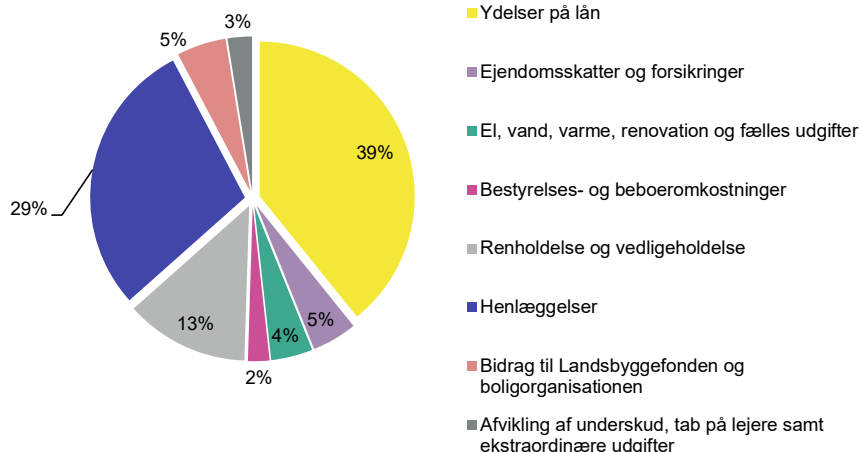
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Ydelser på oprindelig prioritetslån	3.933.008	3.933.106	-98	3.931.107
Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	3.314.878	3.228.280	86.598	1.127.583
Ejendomsskatter	628.667	584.622	44.045	541.487
Forsikringer	245.300	248.484	-3.184	233.108
Vandafgift	13.000	10.000	3.000	12.988
Renovation	380.690	420.199	-39.509	415.375
El og varme, fællesarealer	216.734	302.184	-85.450	252.992
Drift af fællesvaskeri	175.000	178.500	-3.500	162.529
Drift af selskabslokaler mv.	15.000	15.000	0	13.940
Kontingent BL, telefon og andre udgifter	349.900	55.695	294.205	67.848
Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	60.000	55.000	5.000	48.393
Køb og salg edb-udstyr	5.000	5.000	0	4.886
Renholdelse	2.049.769	1.935.407	114.362	1.866.983
Almindelig vedligeholdelse	340.450	150.000	190.450	277.037
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	4.849.000	3.527.000	1.322.000	3.143.000
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	452.580	456.890	-4.310	458.477
Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	36.000	35.000	1.000	30.000
Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	957.912	952.679	5.233	922.592
Tab på lejere	0	0	0	0
Ekstraordinære udgifter	468.000	423.903	44.097	715.747
Afvikling af underskud	0	0	0	0
Regnskabs overskud/underskud	0	0	0	1.273.987
Samlede udgifter	18.490.888	16.516.949	1.973.939	15.500.057

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 stiger som konsekvens af behovet for låneoptag i 2027. Låneydelsen der er budgetteret med til dette lån er 255.000, så det giver en stigning, selvom der er besparelser fra andre lån.

Ejendomsskatter indføres med 3,5% af den fuldt indfasede grundskyld.

Renovation er generelt faldet, da Kredsløb har fået mere styr på priserne og der er indført en "emballageafgift", som betyder at beboerne "betaler besparelsen i supermarkederne".

Elafgiften er sat ned, så kWh-prisen er sænket med 80 øre, hvilket giver en besparelse på el-forbruget på fællesarealerne.

Udgifterne til renholdelse stiger som konsekvens af lønudvikling og at det tidligere kun har været afd. 35, som har betalt for den fælles rengøring af én af driftskontorerne.

Almindelig vedligeholdelse er steget som konsekvens af at der nu skal budgetteres med hedvandsbehandling.

I den store henlæggelsessstigning er 1 mio. finansieret af overskudsafvikling.

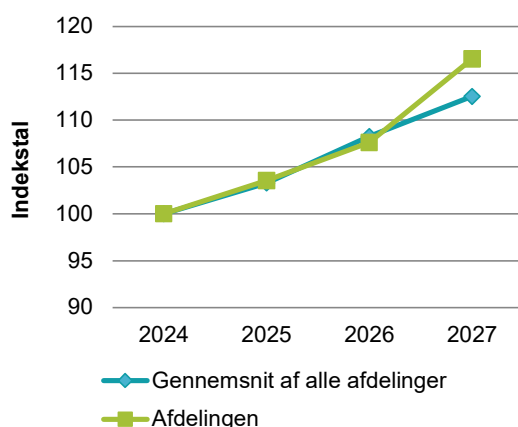
Derudover "mangler" afdelingen 200.000 i renteindtægt, da rentesatsen for budgettet er sat ned til 2,0%.

Afdelingens indtægter

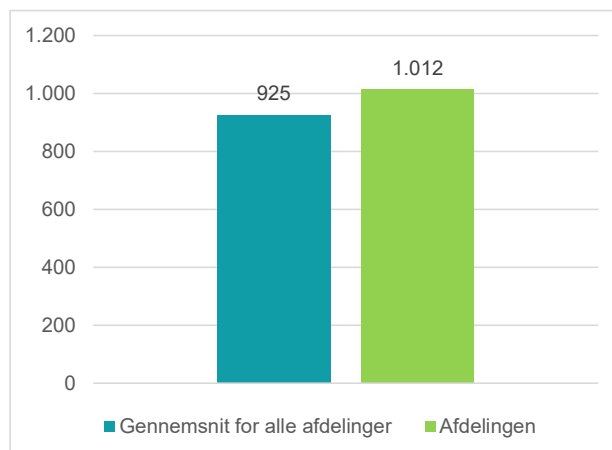
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	14.904.216	14.827.173	77.043	14.265.312
Husleje, erhverv, institutioner mv.	42.840	118.390	-75.550	117.771
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	66.948	66.948	0	66.948
Drift af fællesvaskeri	181.000	182.000	-1.000	180.271
Drift af fælleslokaler	188.653	175.693	12.960	179.065
Renter (2,0% for budget 2027)	154.209	352.335	-198.126	-121.466
Øvrige indtægter	468.000	423.903	44.097	491.539
Afvikling af overskud	1.330.045	370.507	959.538	320.618
Samlede indtægter	17.335.911	16.516.949	818.962	15.500.057
Nødvendig huslejeforhøjelse	1.154.977			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 72 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 496 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

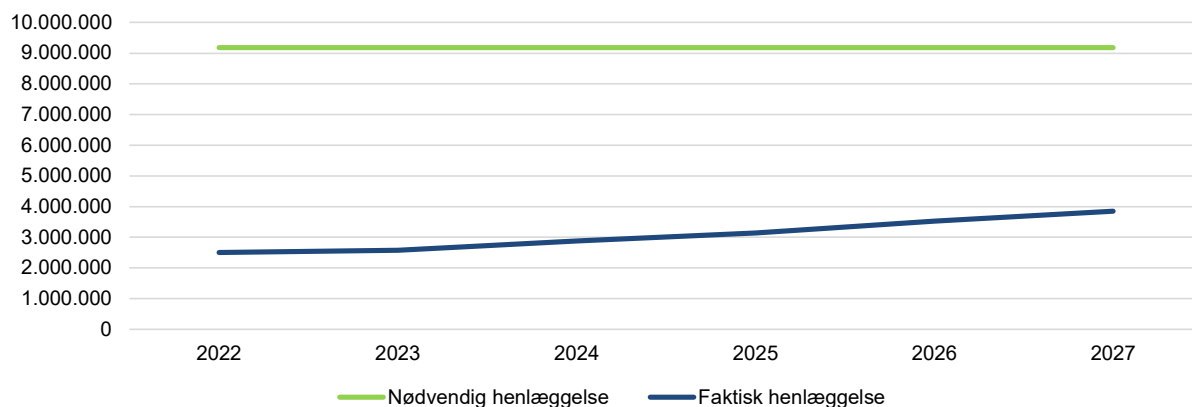
	m²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	55	4.710 kr.	5.073 kr.	363 kr.
2 - rums bolig	71	5.764 kr.	6.208 kr.	444 kr.
3 - rums bolig	85	6.624 kr.	7.134 kr.	510 kr.
4 - rums bolig	95	7.284 kr.	7.845 kr.	561 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

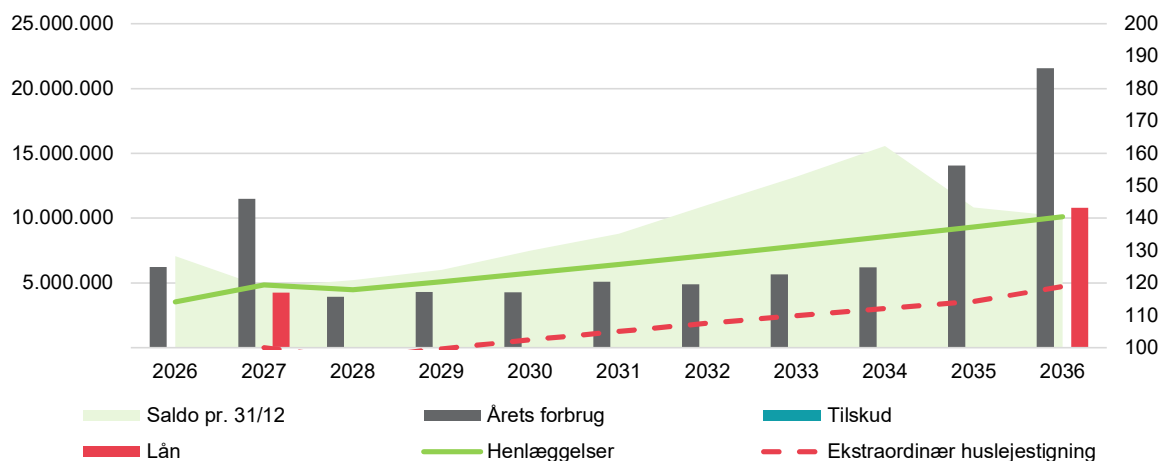
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 9.182.522 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 3.849.000 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 37

Ovenstående viser at afdelingen i en årrække har ligget et godt stykke under det nødvendige henlæggelsesniveau og at afdelingen fortsat gør det.

Dette har skabt et stort efterslæb og afspejler sig også i at der er lånebehov allerede i 2027.

I dette udkast er der indarbejdet kollektiv råderet og fremtidssikring, som gør at graf 2 ser væsentligt bedre ud. I alternativet er der lån samtlige 10 år på graf 2.

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	44	45	47	48	50	51	53	54	56	57	59
1.2 Parkering og garager	79					92					107
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	1.206	4.005	5	5	5	6	6	6	6	6	7
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	32	33	34	35	36	37	38	39	335	42	43
1.6 Affaldshåndtering	37	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	18	19	19	20	20	21	21	22	289	23	24
1.8 Legeplads	6	6	9	9	10	10	10	11	465	11	12
1.9 Skure og hegn											
1.10 Beplantning	25	3.284	27	27	28	29	30	555	32	33	34
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser											
2.2 Facade	72	74	76	133	81	83	86	88	91	93	1.315
2.3 Tag og kviste	9	9	10	10	10	10	11	11	11	12	14.755
2.4 Tagrender og nedløb	15	15	16	16	17	17	18	18	155	20	20
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	3	3	3	3	3	3	3	4	336	4	4
2.7 Døre	401	117	64	66	68	465	72	74	76	78	539
2.8 Vinduer					25	26	26	27	28	29	30
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	756	969	1.498	1.543	1.589	1.637	1.686	1.737	1.789	1.808	1.862
3.2 Sanitet	40	41	42	44	45	46	48	49	51	52	54
3.3 Komfur og emhætte	178	183	189	195	200	206	213	219	226	232	239
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	366	377	963	992	1.021	1.052	1.084	1.116	1.150	1.184	1.220
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	1.371	13	14	14	15	15	16	16	16	17	17
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	1	1	1	1	1	1	571	1	1	1
4.4 Fælleshus og -faciliteter	251										
4.5 Kælderrum og -gange	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	27	28	29	30	30	31	32	33	34	9.103	36
5.2 Belysningsanlæg	24	25	25	82	27	28	29	30	30	31	32
5.3 Elinstallationer	289	298	307	316	326	335	345	356	366	377	389
5.4 Vandinstallationer	103	106	109	112	116	119	123	126	130	134	138
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	42	43	45	46	47	49	219	52	53	55	57
5.6 Fællesvaskeri	112	6	6	6	114	303	6	7	7	7	95
5.7 Ventilationsanlæg	179	33	34	195	36	37	214	39	41	233	43
5.8 Brandanlæg og -alarmer	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
5.9 Porttelefon og låsesystem	25	1.450	27	27	28	29	30	31	32	33	34
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	278	59	61	63	65	67	186	71	73	75	77
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	235	242	249	256	264	272	280	289	297	306	315
Årets forbrug	6.232	11.495	3.917	4.306	4.288	5.089	4.897	5.662	6.189	14.071	21.570
Henlæggelser	3.527	3.849	4.464	5.098	5.751	6.424	7.116	7.830	8.565	9.322	10.101
Kreditforeningslån		4.250									10.800
Ekstraordinære henlæggelser		1.000									
Saldo pr. 31/12	9.765	7.061	4.664	5.211	6.003	7.466	8.800	11.019	13.187	15.563	10.814

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.