



# Budget 2027

## Afdeling 11 Riisvangen I

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



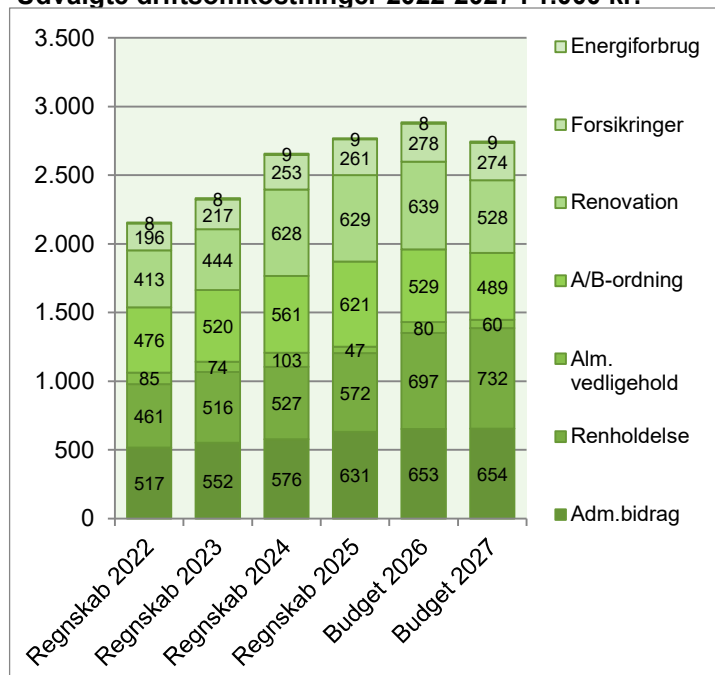
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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](http://www.aabnet.dk).

Udvalgte driftsomkostninger 2022-2027 i 1.000 kr.

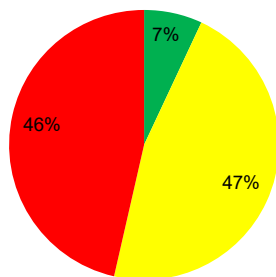


Huslejeforhøjelse 2,0%

# Afdelingens udgifter

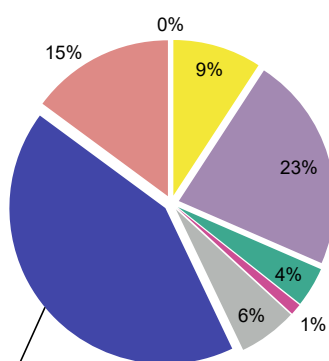
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	155.974	155.974	0	155.974
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.038.812	2.222.322	-1.183.510	2.279.554
● Ejendomsskatter	2.626.244	2.626.244	0	1.984.845
● Forsikringer	274.300	278.102	-3.802	260.617
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	528.000	639.000	-111.000	629.032
● El og varme, fællesarealer	8.600	8.100	500	8.567
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	38.700	37.900	800	30.498
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	111.500	111.500	0	74.461
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	0
● Renholdelse	731.670	697.154	34.516	571.963
● Almindelig vedligeholdelse	60.000	80.000	-20.000	908.026
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	4.964.000	3.659.000	1.305.000	3.475.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	488.720	528.840	-40.120	620.920
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	30.000	30.000	0	30.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	1.278.730	1.255.407	23.323	1.233.041
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	653.885	652.610	1.275	631.035
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	89.830
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	0
<b>Samlede udgifter</b>	<b>12.990.135</b>	<b>12.983.153</b>	<b>6.982</b>	<b>12.983.362</b>

## Beboernes indflydelse



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

## Omkostningernes fordeling



■ Ydelser på lån  
 ■ Ejendomsskatter og forsikringer  
 ■ El, vand, varme, renovation og fælles udgifter  
 ■ Bestyrelses- og beboeromkostninger  
 ■ Renholdelse og vedligeholdelse  
 ■ Henlæggelser  
 ■ Bidrag til Landsbyggefonden og boligorganisationen  
 ■ Afvikling af underskud, tab på lejere samt ekstraordinære udgifter

## Bemærkninger til budgetterede udgifter

Budgettet bærer i høj grad præg af at afdelingen de seneste år har haft meget store udgifter til udbedring af skimmel. I den forbindelse er der brugt helt op af afdelingens opsparede midler, hvilket vi bliver nødt til at finde en løsning på. Se mere vedr. henlæggelser på anden side!

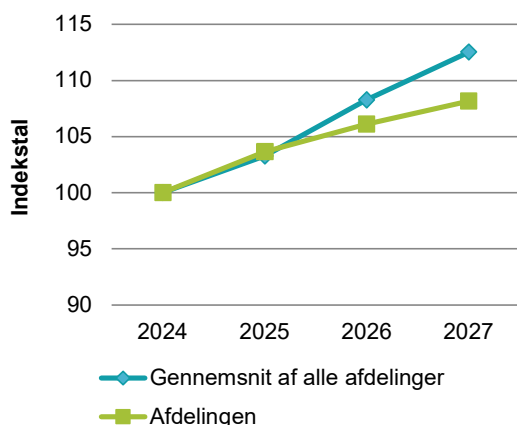
Der er stadig usikkerhed vedr. afdelingens ejendomsvurdering, hvorfor budget bibeholdes! Vi håber på snarlig afgørelse. Udgiften til renovation falder en del, hvilket skyldes indførelse af den såkaldte emballageafgift. Der er afsat lidt flere timer til driften, hvilket sammen med den almindelige lønudvikling giver stigning i udgift renholdelse.

## Afdelingens indtægter

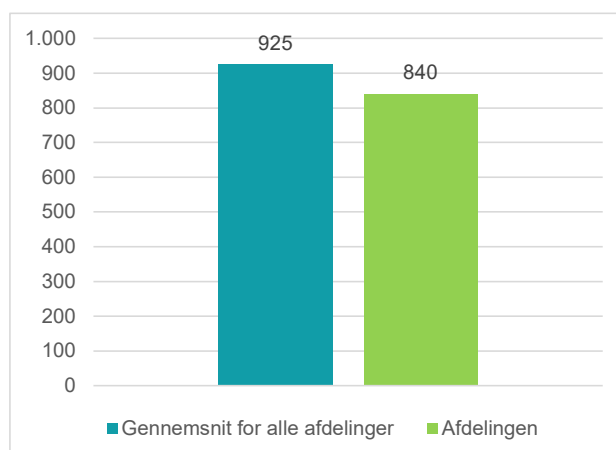
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
<b>Indtægter</b>				
Husleje, beboelse	11.441.376	11.448.175	-6.799	11.183.376
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	952.076	971.142	-19.066	1.030.596
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	186.900	231.300	-44.400	360.453
Øvrige indtægter	0	0	0	3.712
Afvikling af overskud	180.129	332.536	-152.407	405.225
<b>Samlede indtægter</b>	<b>12.760.481</b>	<b>12.983.153</b>	<b>-222.672</b>	<b>12.983.362</b>
Nødvendig huslejeforhøjelse	229.654			

### Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



### Huslejeniveau pr. m<sup>2</sup> i 2027



### Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	17 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	132 kr.

### Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

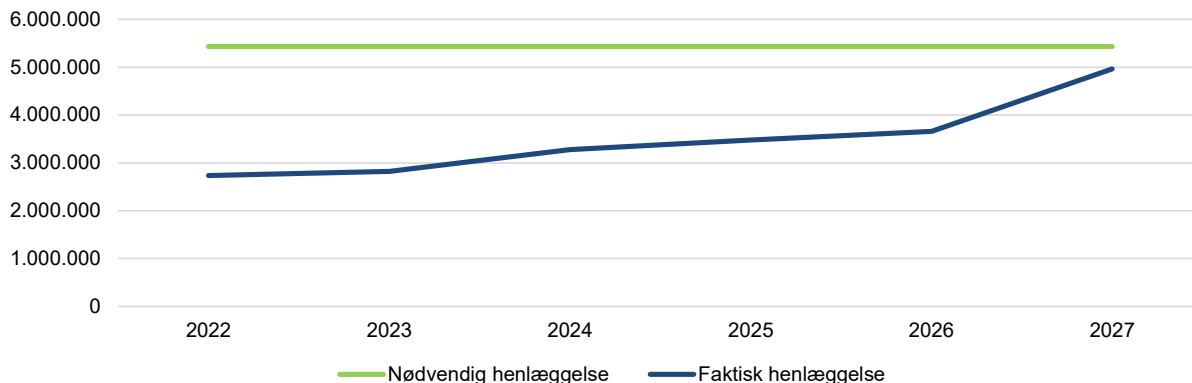
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	113	7.036 kr.	7.177 kr.	141 kr.
3 - rums bolig	93	6.434 kr.	6.563 kr.	129 kr.
4 - rums bolig	93	6.434 kr.	6.563 kr.	129 kr.
5 - rums bolig	93	6.434 kr.	6.563 kr.	129 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

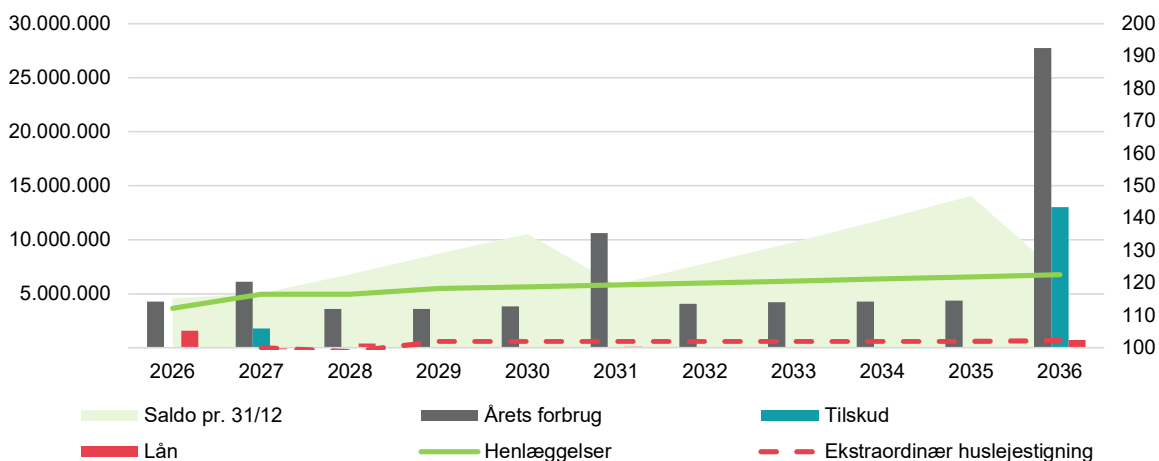
## Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejstigninger skal afdelingen hvert år henlægge 5.435.547 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 4.964.000 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:



I 2027, udløber et gammelt kreditforeningslån, med en årlig ydelse på godt kr. 1.500.000. Da afdelingens nuværende niveau for henlæggelser til drift og vedligehold er væsentligt under det nødvendige, vælger vi at benytte hele denne besparelse til at styrke henlæggelserne, så vi i kan minimere fremtidige huslejstigninger væsentligt, samtidigt med at vi sikrer at vi kan vedligeholde afdelingen på et acceptabelt niveau.

Det er dog stadig nødvendigt at hæve henlæggelser en smule over de kommende år, hvorfor vi foreslår en såkaldt fremtidssikring, så vi stille og roligt kan imødekommende, uden enkeltår med meget store stigninger.

## 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
<b>Terræn</b>											
1.1 Belægning	15	25	26	27	28	29	30	166	31	32	33
1.2 Parkering og garager	160	165	170	175	180	185	191	197	203	209	215
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	52	75	55	27	59	28	62	30	66	32	70
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	22	32	32	33	34	36	37	38	39	40	41
1.10 Beplantning	58	60	61	63	65	67	69	71	73	76	78
<b>Bygning, klimaskærm</b>											
2.1 Fundament og lyskasser	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33	34
2.2 Facade	557	43	45	46	47	49	50	52	53	55	56
2.3 Tag og kviste	155	2.766	129	60	117	6.865	66	113	154	72	74
2.4 Tagrender og nedløb											
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	100	62	64	66	68	70	72	74	76	78	81
2.7 Døre	147	151	156	161	166	170	176	181	186	192	198
2.8 Vinduer	90	93	96	99	171	105	108	111	114	198	121
2.9 Porte	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
<b>Bygning, bolig indvendig</b>											
3.1 Gulve, væg og loft	695	1.167	1.202	1.238	1.276	1.314	1.353	1.394	1.436	1.479	1.523
3.2 Sanitet	55	57	58	60	62	64	66	68	70	72	74
3.3 Komfur og emhætte	94	97	100	103	106	109	112	116	119	123	127
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	91	510	525	541	557	574	591	609	627	646	665
<b>Bygning, fælles indvendig</b>											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
<b>Bygning, tekniske anlæg/installationer</b>											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	89	91	94	97	100	103	106	109	112	116	119
5.2 Belysningsanlæg	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27
5.3 Elinstallationer	249	257	264	272	281	289	298	307	316	325	335
5.4 Vandinstallationer	234	241	248	256	264	271	280	288	297	305	315
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	19	19	20	20	21	22	145	23	23	24	23.328
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	1.171	17	17	18	18	19	20	20	21	21	22
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
<b>Materiel</b>											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	136	140	144	148	153	157	162	167	172	177	183
<b>Årets forbrug</b>	<b>4.251</b>	<b>6.131</b>	<b>3.573</b>	<b>3.577</b>	<b>3.840</b>	<b>10.596</b>	<b>4.065</b>	<b>4.207</b>	<b>4.267</b>	<b>4.352</b>	<b>27.740</b>
Henlæggelser	3.659	4.964	4.948	5.490	5.654	5.824	5.999	6.179	6.364	6.555	6.752
LBF egen trækingsret		1.800									13.000
Kreditforeningslån											700
Kreditforeningslån, ydelse		-160	382								
Lån af egne midler	1.600					100					
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>3.563</b>	<b>4.571</b>	<b>5.043</b>	<b>6.800</b>	<b>8.712</b>	<b>10.527</b>	<b>5.855</b>	<b>7.788</b>	<b>9.760</b>	<b>11.858</b>	<b>14.061</b>
											<b>6.772</b>

Specifikationer til denne vedligeholdelsesplan kan findes på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

Skemaet findes under punktet "Dokumenter i boligafdelingen" og indeholder oplysninger for de kommende 30 år.