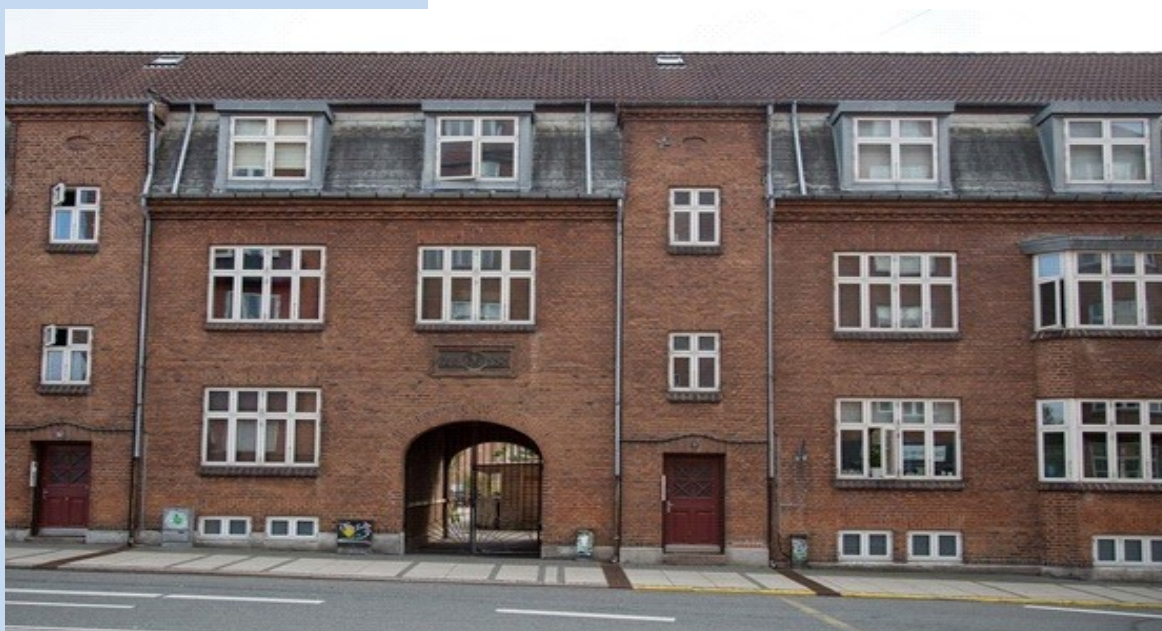




Budget 2027

Afdeling 3 Nordre Bydel II

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



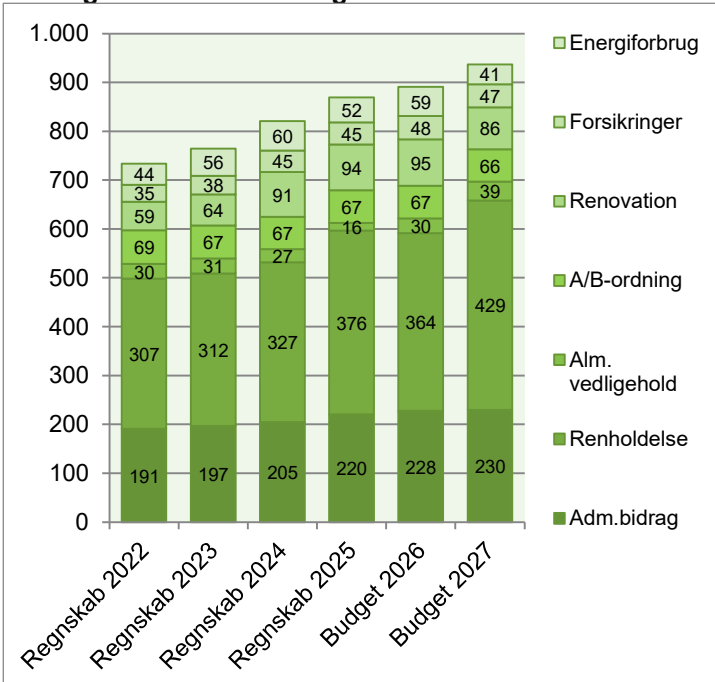
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

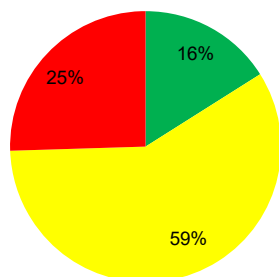


Huslejeforhøjelse 3,1%

Afdelingens udgifter

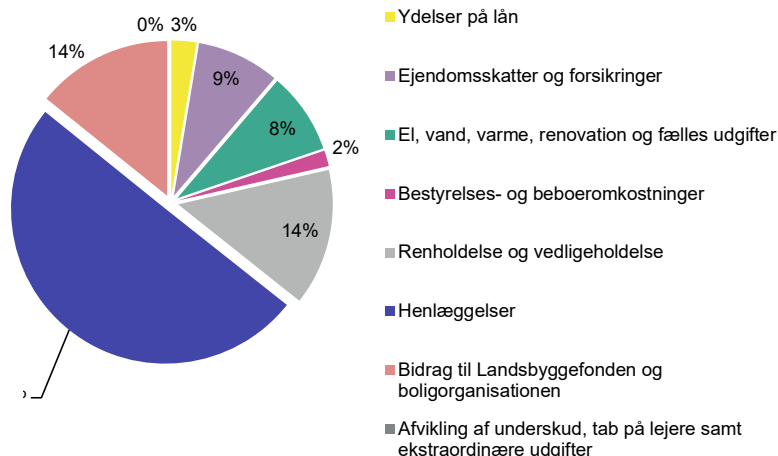
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	6.846	6.846	0	6.846
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	79.553	79.553	0	79.553
● Ejendomsskatter	234.907	224.353	10.554	214.016
● Forsikringer	47.300	48.100	-800	45.132
● Vandafgift	130.000	118.000	12.000	133.629
● Renovation	85.900	95.196	-9.296	93.765
● El og varme, fællesarealer	40.507	59.105	-18.598	51.528
● Drift af fællesvaskeri	22.500	30.000	-7.500	21.070
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	18.300	23.100	-4.800	14.459
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	33.500	33.500	0	20.317
● Køb og salg edb-udstyr	2.000	2.000	0	4.473
● Renholdelse	428.829	363.868	64.961	376.075
● Almindelig vedligeholdelse	38.500	30.000	8.500	16.051
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.575.000	1.603.000	-28.000	1.687.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	66.030	66.530	-500	66.516
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	500	1.000	-500	1.000
● Bidrag til Landsbygefonden	236.540	232.102	4.438	227.846
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	229.590	227.785	1.805	220.331
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	72.944
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	21.142
Samlede udgifter	3.276.302	3.244.038	32.264	3.373.691

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Stigningen i ejendomsskat er helt efter de almindelige reguleringsberegninger.

Stigningen i vandafgift, kommer af prisstigningen på vand i Aarhus.

Den store nedsættelse af elafgiften, giver en pæn besparelse på udgiften til el og varme fællesarealer.

Stigning i udgift til renholdelse, skydes den almindelige lønudvikling, samt udvikling i pris vinterbekæmpelse.

Stigning i udgift til almindelig vedligeholdelse, pga. beslutning om sprøjtefrit AAB, så ukrudt nu skal hedvandsbehandles.

Vi kan nedsætte henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse en smule, da det nuværende niveau er fuldt tilstrækkeligt, hvis afdelingsmødet beslutter at genindføre råderetsudskiftning af køkken og bad.

Der er et væsentligt fald i afdelingens renteindtægt.

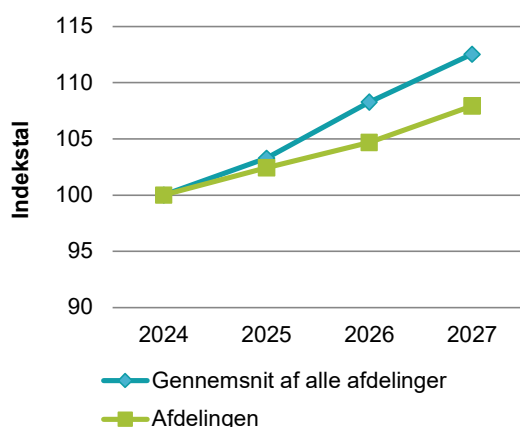
Der er et væsentligt fald i indtægten vedr. afdelingens afvikling af tidligere års overskud.

Afdelingens indtægter

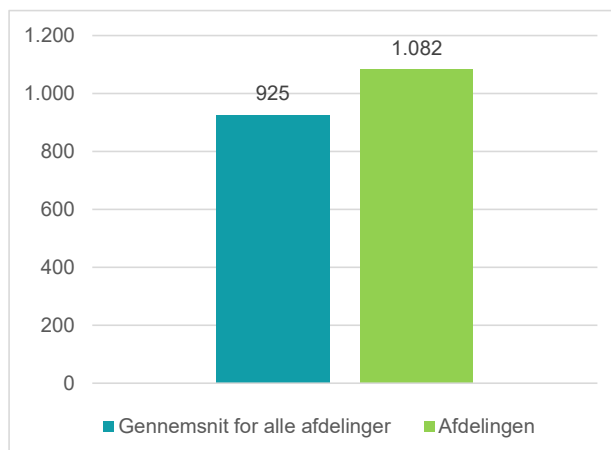
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	2.750.904	2.751.434	-530	2.691.708
Husleje, erhverv, institutioner mv.	151.776	147.731	4.045	145.771
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	5.928	5.928	0	5.928
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	2.400	2.400	0	2.400
Renter (2,0% for budget 2027)	217.000	245.000	-28.000	298.557
Øvrige indtægter	0	0	0	1.250
Afvikling af overskud	64.000	91.545	-27.545	228.077
Samlede indtægter	3.192.008	3.244.038	-52.030	3.373.691
Nødvendig huslejeforhøjelse	84.294			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 30 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 195 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

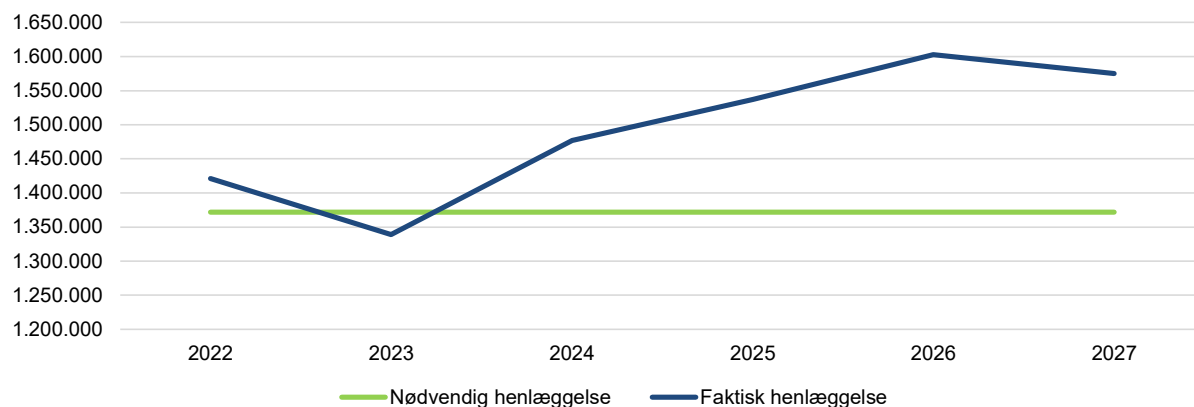
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	55	5.443 kr.	5.612 kr.	169 kr.
3 - rums bolig	69	6.311 kr.	6.507 kr.	196 kr.
4 - rums bolig	129	10.265 kr.	10.583 kr.	318 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

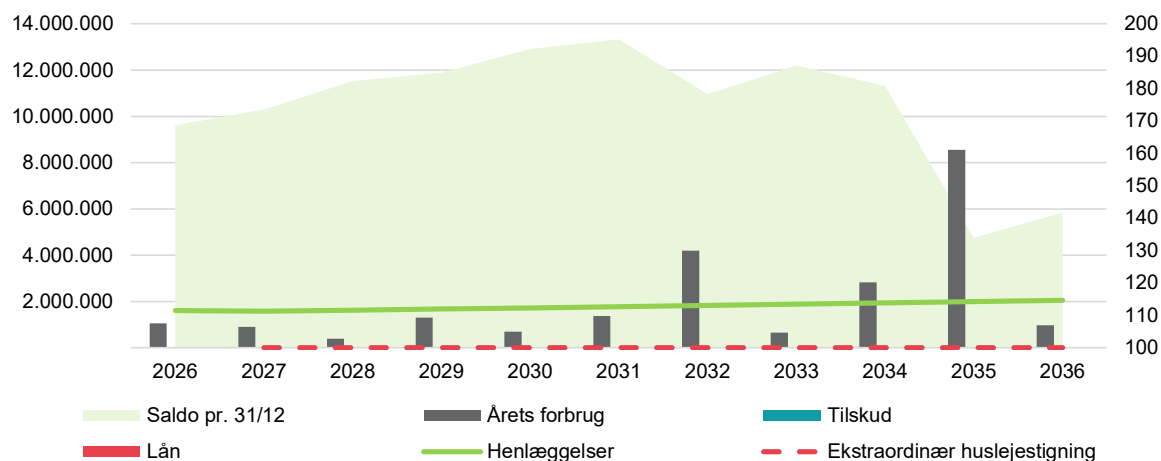
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.371.752 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 1.575.000 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 3

Afdelingens nuværende niveau for henlæggelser til fremtidige arbejder, er fint og afdelingen kan egenfinansiere de fremtidige nødvendige arbejder, frem til 2045 hvor det bliver nødvendigt at optage et lån til tagudskiftning, men med afdelingens nuværende udvikling i henlæggelsen, vil vi til den tid kunne nedsætte denne med en låneydelse. Dette kommer til at betyde at vi, også i de kommende år, skal holde fokus på henlæggelsesniveauet, og vi kommer til stille og roligt at hæve det, så vi helt eller delvist vil kunne undgå dette låneoptag. Alt i alt, hænger afdelingens økonomi altså rigtig fint sammen, på både kort og lang sigt.

Den eneste problemstilling vi endnu ikke har taget stilling til, er det store fald i renteindtægten der uværgeligt vil opstå i 2035, i forbindelse med at afdelingens opsparing skal benyttes til vinduesudskiftning og brugsvandsinstallationer.

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				499							
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste		50									
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning									21		
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	7	7	7	8	8	8	8	9	142	9	9
1.8 Legeplads	3	3	3	72	3	3	3	4	84	4	4
1.9 Skure og hegn	8	61	13	13	14	14	15	15	16	16	17
1.10 Beplantning	5	5	5	5	6	6	6	6	6	7	7
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser											
2.2 Facade	16	16	17	98	18	18	19	20	20	21	21
2.3 Tag og kviste	15	15	16	16	16	17	17	18	19	19	20
2.4 Tagrender og nedløb	23	5	5	5	6	6	6	6	6	7	7
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper		4	4	4	4	4	4	4	5	5	5
2.7 Døre		5	5	214	6	6	6	6	781	7	7
2.8 Vinduer	240	16	16	17	17	785	18	19	20	2.999	323
2.9 Porte		73									
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	77	79	82	84	154	159	164	169	216	175	176
3.2 Sanitet	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
3.3 Komfur og emhætte	19	23	24	24	25	26	27	27	28	29	30
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer							1.825				
3.6 Inventar	26	27	28	29	124	128	131	135	139	131	135
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	15	15	16	16	17	17	1.159	18	19	20	20
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser		4	4	4	4	5	5	5	114	5	5
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange		9			9			10	1.014		11
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	5	5	5	5	6	6	6	6	6	1.689	7
5.2 Belysningsanlæg											
5.3 Elinstallationer	19	20	20	21	21	22	23	23	24	25	26
5.4 Vandinstallationer	15	15	15	16	16	17	17	18	18	3.256	5
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	477	2	2	2	109	2	2	2	2	2	3
5.6 Fællesvaskeri	8	8	8	8	8	9	620	9	10	10	10
5.7 Ventilationsanlæg	2	8	8	8	8	9	9	9	10	10	10
5.8 Brandanlæg og -alarmer	1	1	2	50	2	2	2	4	2	2	2
5.9 Porttelefon og låsesystem	8	359	15	16	16	17	17	18	18	19	20
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	3	3	3	4	4	4	4	4	4	4	4
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	53	55	56	58	60	62	63	65	67	69	71
Årets forbrug	1.054	904	392	1.310	693	1.362	4.190	643	2.824	8.551	967
Henlæggelser	1.603	1.575	1.622	1.671	1.721	1.773	1.826	1.881	1.937	1.995	2.055
Saldo pr. 31/12	9.074	9.623	10.294	11.525	11.885	12.913	13.324	10.960	12.198	11.311	4.756

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.