

Budget 2027

Afdeling 12 Riisvangen II

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



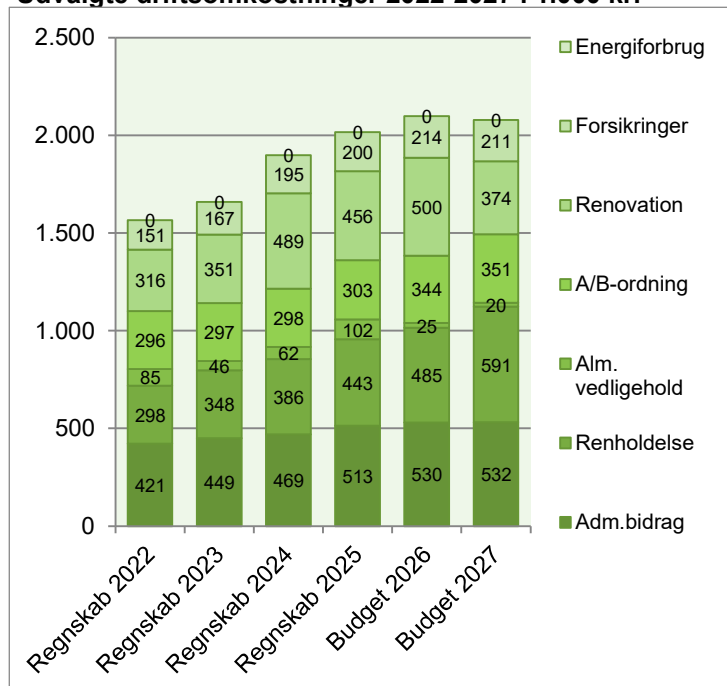
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

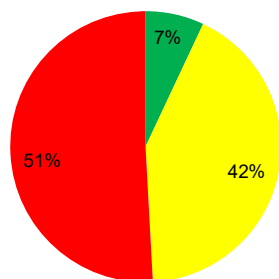


Huslejeforhøjelse 5,0%

Afdelingens udgifter

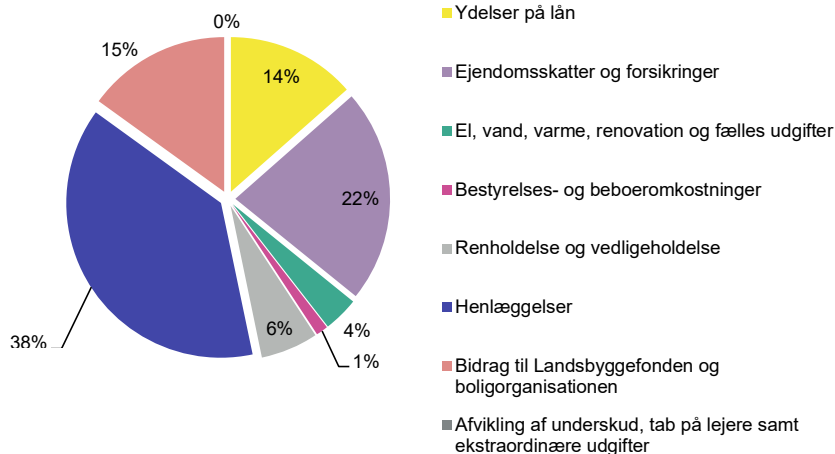
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Ydelser på oprindelig prioritetslån	133.688	133.688	0	133.688
Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.243.153	1.288.545	-45.392	1.313.280
Ejendomsskatter	2.062.114	2.040.586	21.528	2.040.586
Forsikringer	210.900	213.930	-3.030	200.399
Vandafgift	0	0	0	0
Renovation	373.760	500.300	-126.540	456.119
El og varme, fællesarealer	0	0	0	0
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
Kontingent BL, telefon og andre udgifter	29.400	29.600	-200	28.509
Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	97.500	97.500	0	63.464
Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
Renholdelse	590.535	484.588	105.947	442.636
Almindelig vedligeholdelse	20.000	25.000	-5.000	101.973
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.519.000	3.193.000	326.000	2.852.000
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	351.180	344.310	6.870	302.910
Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	25.000	25.000	0	25.000
Bidrag til Landsbyggefonden	999.872	1.001.964	-2.092	984.315
Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	531.708	530.288	1.420	512.628
Tab på lejere	0	0	0	0
Ekstraordinære udgifter	0	0	0	89.364
Afvikling af underskud	0	0	0	0
Regnskabs overskud/underskud	0	0	0	110.249
Samlede udgifter	10.187.810	9.908.299	279.511	9.657.119

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 udgifter til ydelser på forbedringsarbejder, bliver i det store hele udlignet af fald i indtægter.

Ejendomsskatten er justeret efter gængs metode.

Det store fald i udgift til renovation, skyldes indførsel af den såkaldte emballageafgift.

Der er en stor stigning i udgiften til renholdelse, da afdelingen nu bruger vores driftsafdeling i langt højere grad end tidligere!

Henlæggelse til planlagt vedligehold er justeret kraftigt for at tage hensyn til faktisk forbrug. Vi kommer til at hæve yderligere i de kommende år! Der er p.t. nødvendige låneoptag til en værdi af kr. 57.000.000 i de kommende 30 år!

Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse sættes en smule op, da lejemålenes VH-konti nu kan benyttes i kældre.

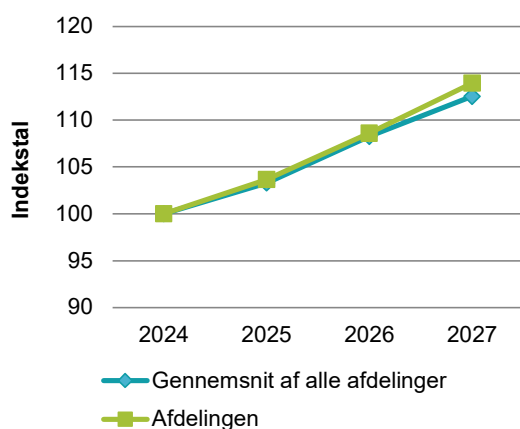
30% af den budgetterede huslejestigning kommer af fald i indtægterne vedr. renter og overskudsafvikling, hvilke vi ikke har mulighed for at justere i!

Afdelingens indtægter

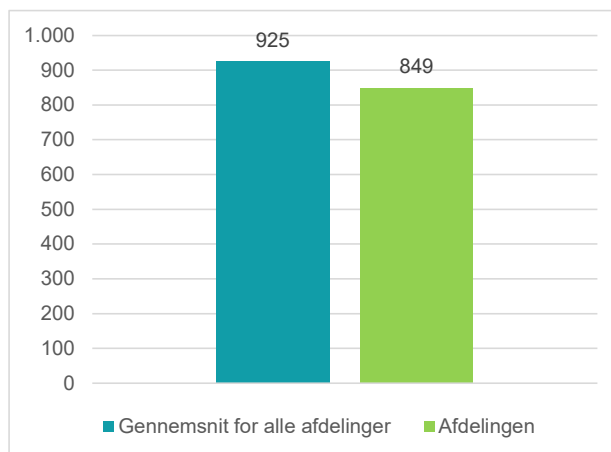
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	8.836.860	8.842.875	-6.015	8.441.688
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	582.174	609.765	-27.591	638.321
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	226.000	300.000	-74.000	365.835
Øvrige indtægter	0	0	0	2.509
Afvikling af overskud	102.330	155.659	-53.329	208.765
Samlede indtægter	9.747.364	9.908.299	-160.935	9.657.119
Nødvendig huslejeforhøjelse	440.446			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 40 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 316 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

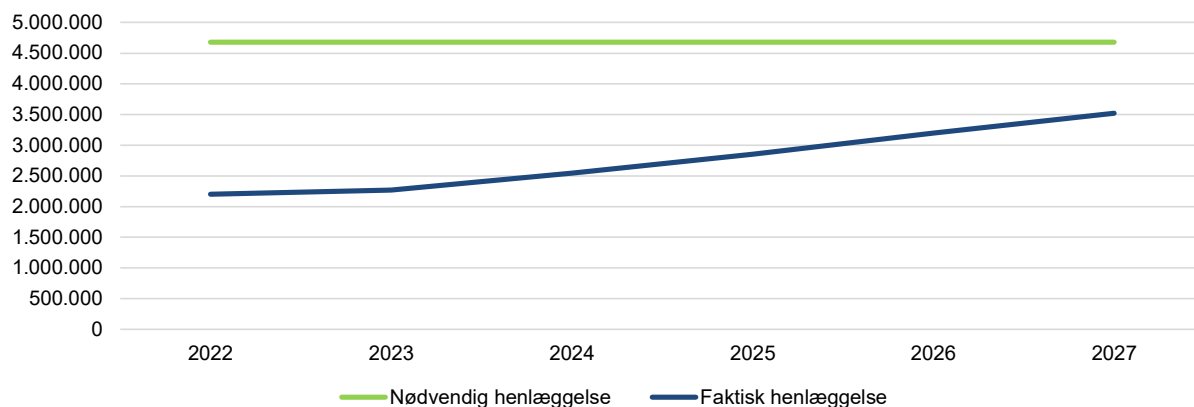
	m²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	85	5.856 kr.	6.149 kr.	293 kr.
4 - rums bolig	85	5.856 kr.	6.149 kr.	293 kr.
5 - rums bolig	103	6.780 kr.	7.119 kr.	339 kr.
6 - rums bolig	135	8.948 kr.	9.395 kr.	447 kr.

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

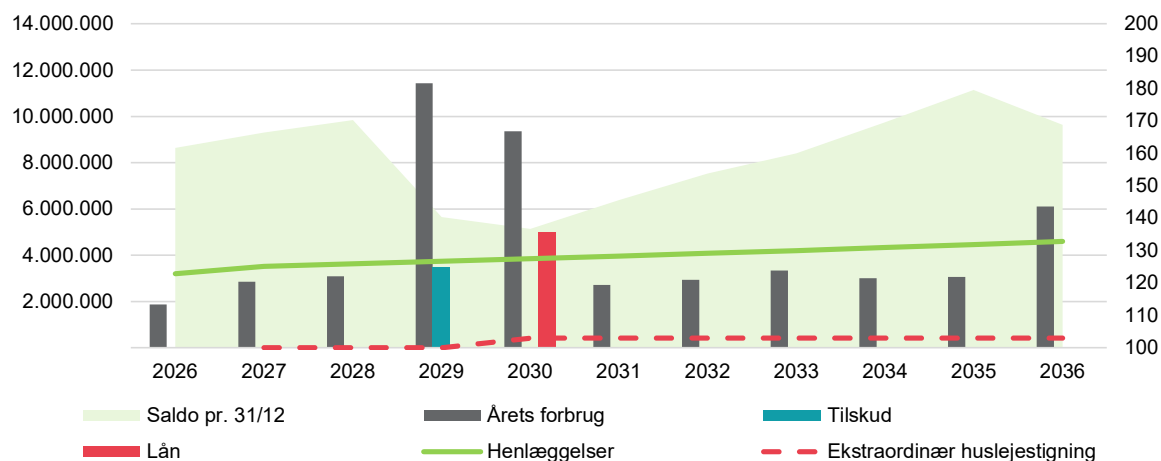
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 4.679.827 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 3.519.000 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 12

Som det kan ses af ovenstående, henlægger afdelingen p.t. slet ikke nok, til at kunne finansiere de fremtidige nødvendige arbejder.

Vi kommer inden for den nærmeste fremtid til at kikke på en langtidsløsning på denne problematik, så vi kan få lavet en plan, der kraftigt reducerer de kommende års låneoptag og samtidigt sikre en nogenlunde stabil huslejeudvikling i afdelingen.

Inden for de næste 20 år, står afdelingen og mangler over 57.000.000 til denne type arbejder!

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	29	38	39	40	41	42	44	45	46	48	49
1.2 Parkering og garager	25	26	27	27	28	29	30	31	32	33	34
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	76	46	70	49	75	52	79	55	84	59	89
1.4 Forsyningsledninger i terræn	15	15	16	16	17	17	18	18	19	20	20
1.5 Udvendig belysning	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	8
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer											
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	9	9	9	9	10	10	10	10	11	11	11
1.10 Beplantning		20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	15	15	16	16	17	17	18	18	19	20	20
2.2 Facade	105	143	147	152	156	161	166	171	176	181	187
2.3 Tag og kviste	10	25	26	1.230	28	28	29	30	31	32	1.512
2.4 Tagrender og nedløb	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10	11
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	155	159	164	169	174	179	184	190	196	202	208
2.7 Døre	45	46	48	49	51	52	54	509	57	59	60
2.8 Vinduer	35	40	41	1.217	44	45	46	48	49	51	1.497
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	714	1.595	1.480	1.041	1.072	1.104	1.138	1.172	1.207	1.243	1.280
3.2 Sanitet	68	70	72	74	77	79	81	84	86	89	91
3.3 Komfur og emhætte											
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	78	156	439	453	466	480	495	509	525	540	557
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	72	74	77	2.284	2.353	15	15	16	16	17	17
5.2 Belysningsanlæg	5	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13
5.3 Elinstallationer	70	72	74	76	79	81	84	86	89	91	94
5.4 Vandinstallationer	210	128	132	4.326	4.455	103	106	109	112	116	119
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	23	24	24	25	26	26	143	28	29	30	31
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	6	28	28	29	30	31	32	33	34	35	36
5.8 Brandanlæg og -alarmer											
5.9 Porttelefon og låsesystem											
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk											
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	94	99	102	105	108	111	115	118	122	125	129
Årets forbrug	1.871	2.853	3.076	11.435	9.353	2.715	2.937	3.334	2.993	3.055	6.099
Henlæggelser	3.193	3.520	3.625	3.734	3.846	3.962	4.080	4.203	4.329	4.459	4.593
LBF egen trækningsret, brugsvand og faldstam				3.500							
Kreditforeningslån, brugsvand og faldstam					5.000						
Saldo pr. 31/12	7.307	8.629	9.844	5.644	5.136	6.383	7.527	8.396	9.731	11.135	9.628

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.