



Budget 2027

Afdeling 22 Langenæs II

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



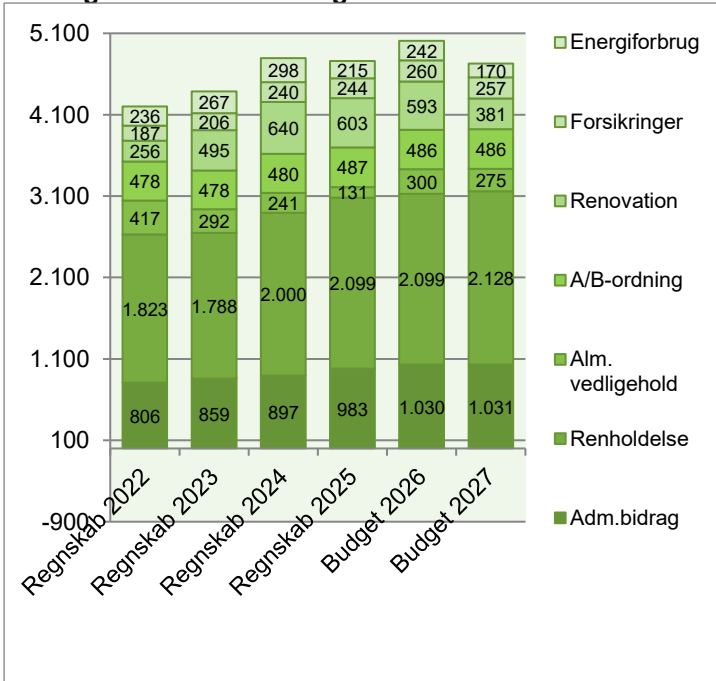
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

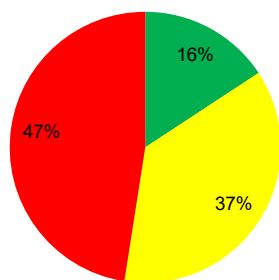


Huslejeforhøjelse 3,0%

Afdelingens udgifter

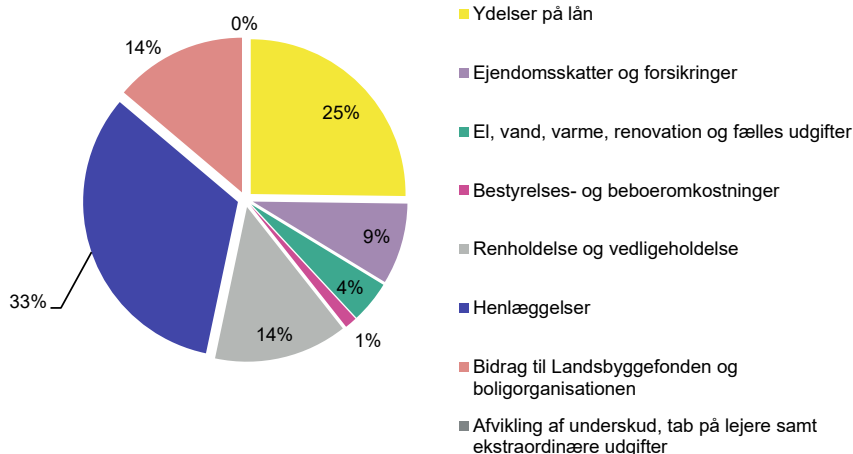
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	555.587	555.587	0	555.587
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	3.788.698	3.800.336	-11.638	3.704.100
● Ejendomsskatter	1.206.890	1.159.146	47.744	1.112.389
● Forsikringer	256.800	259.990	-3.190	243.885
● Vandafgift	47.300	35.000	12.300	58.414
● Renovation	380.760	592.967	-212.207	602.870
● El og varme, fællesarealer	169.775	241.595	-71.820	214.822
● Drift af fællesvaskeri	158.000	201.840	-43.840	197.324
● Drift af selskabslokaler mv.	2.000	2.000	0	900
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	66.400	67.700	-1.300	56.267
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	147.500	147.500	0	65.983
● Køb og salg edb-udstyr	5.000	5.000	0	0
● Renholdelse	2.127.867	2.099.128	28.739	2.098.679
● Almindelig vedligeholdelse	275.000	300.000	-25.000	130.979
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	5.136.000	4.501.000	635.000	4.432.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	486.480	485.680	800	486.680
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	40.000	40.000	0	40.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	1.351.957	1.325.321	26.636	1.299.778
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.031.122	1.030.199	923	982.735
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	124.407
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabet overskud/underskud	0	0	0	328.505
Samlede udgifter	17.233.136	16.849.989	383.147	16.736.305

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 falder som følge af bortfaldne lån. Modsvares af tilsvarende fald i indtægterne. Forskellen mellem indtægter og udgifter skyldes, at der afskrives på facadeafrensningen, som blev vedtaget i budgettet for 2026.

Ejendomsskatterne indføres med 3,5% indtil vi har nået max beløbet for ejendomsskat.

Kredsløb har generelt nedsat prisen for håndtering af renovation.

Den af regeringen besluttede nedsættelse af elafgiften i 2026 og 2027 giver pæne besparelser på udgiften til el og vaskeri. Stigning i renholdelse skyldes blandt andet, at der er tilført flere timer til afdelingen hvilket medfører en stigning i personaleomkostninger.

Almindelig vedligeholdelse er nedsat da flere udgifter tages fra de opsparede midler

Almindelige indeksering af henlæggelse til planlagt vedligehold på 3% samt yderligere henlæggelser for at imødegå fremtidig forbrug på drift og vedligeholdelse.

Fald i renteindtægter på grund af, at der bruges mange penge på igangværende renoveringssag.

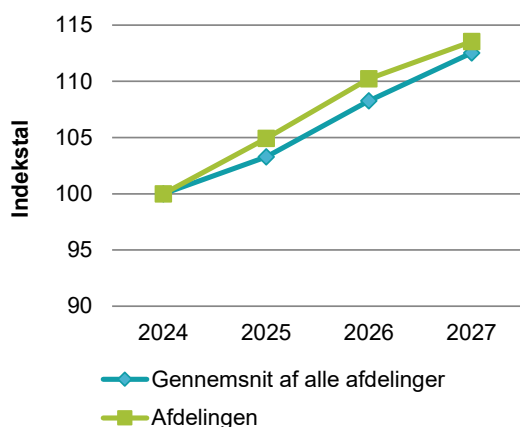
Stigningen i afvikling af overskud skyldes, at der er en større saldo til uddeling end i 2026

Afdelingens indtægter

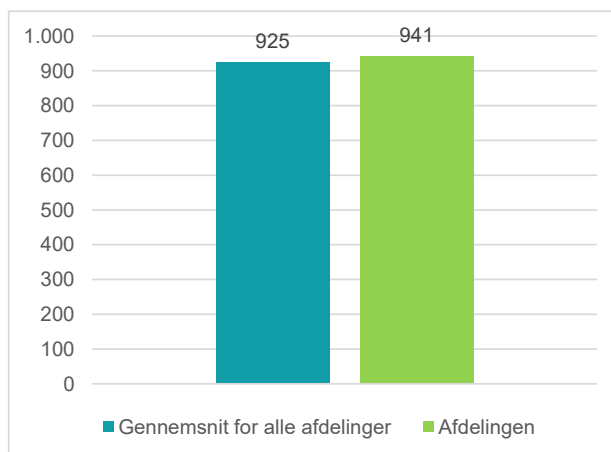
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	14.460.328	14.460.683	-355	13.765.824
Husleje, erhverv, institutioner mv.	158.304	153.288	5.016	153.288
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	1.510.502	1.567.902	-57.400	1.658.085
Drift af fællesvaskeri	106.000	114.000	-8.000	105.931
Drift af fælleslokaler	76.899	74.242	2.657	73.145
Renter (2,0% for budget 2027)	279.085	290.500	-11.415	509.239
Øvrige indtægter	0	0	0	12.509
Afvikling af overskud	209.576	189.374	20.202	458.283
Samlede indtægter	16.800.694	16.849.989	-49.295	16.736.305
Nødvendig huslejeforhøjelse	432.442			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	27 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	172 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

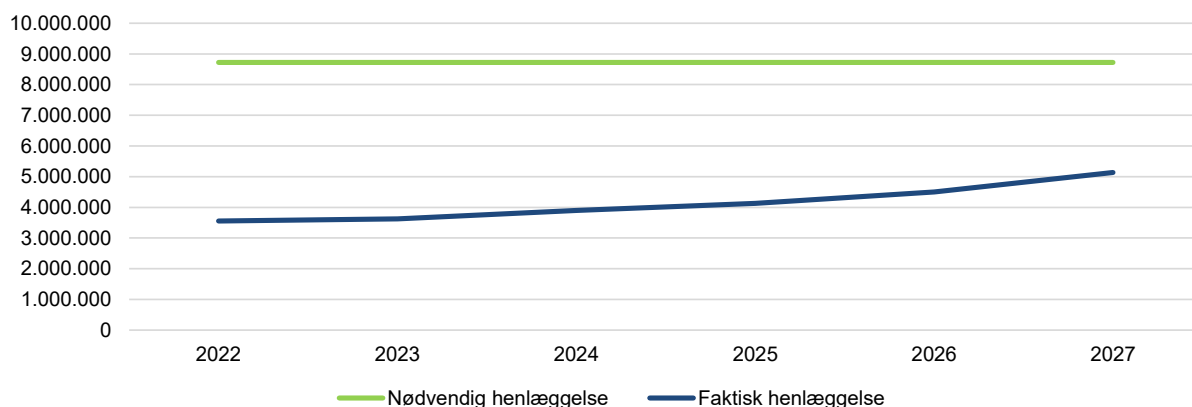
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	43	3.599 kr.	3.707 kr.	108 kr.
2 - rums bolig	67	5.100 kr.	5.253 kr.	153 kr.
3 - rums bolig	82	6.225 kr.	6.412 kr.	187 kr.
4 - rums bolig	95	7.085 kr.	7.298 kr.	213 kr.
5 - rums bolig	106	7.859 kr.	8.095 kr.	236 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

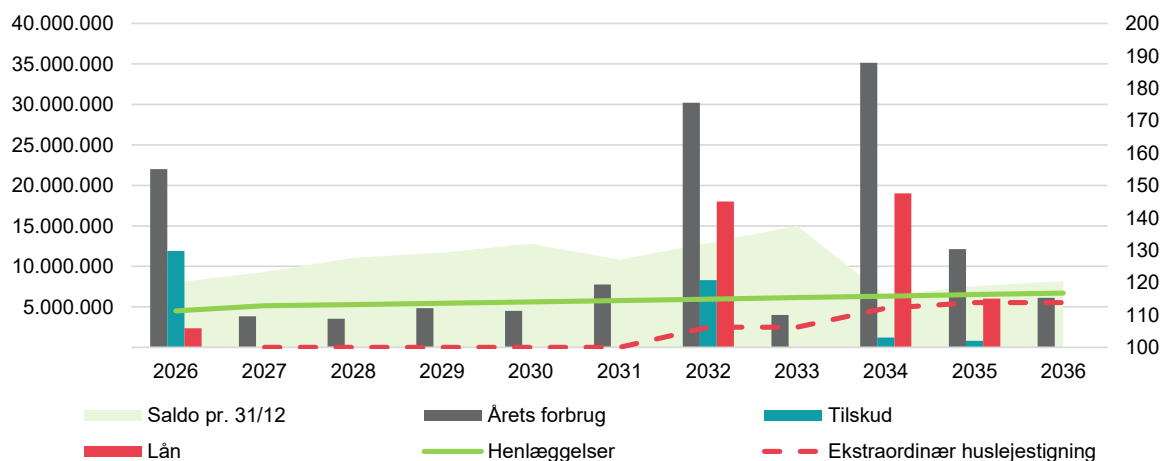
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 8.721.988 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 5.136.000 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 22

På denne side kan man se om afdelingen henlægger tilstrækkeligt til fremtidens vedligeholdelse. Afdelingens vedligeholdelsesopgaver fremgår af afdelingens DV-skema og i henhold til den gældende lovgivning, skal en almen boligafdeling henlægge tilstrækkeligt over en 30 årig periode.

Afdelingen har et efterslæb, som det fremgår af den øverste graf, så henlæggelsen skal hen over de næste åringer stige, så lånebehovet fjernes eller forminskes. Vi kommer til at se på en fremtidssikring i nærmeste fremtid.

I grafen ovenover kan man se der kommer lånebehov fra 2032 og frem hvor der er forventet renovering af blandt andet varmeanlæg og vinduesudskiftning. Dette vil give store huslejestigninger over flere 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	5	5	5	5	5	6	6	6	777	6	6
1.2 Parkering og garager		133			356					169	
1.3 Kloakledninger, brønde og riste			56								
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning		22				421					
1.6 Affaldshåndtering	450										
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	6	6	6	7	174	7	7	7	80	8	8
1.8 Legeplads	26	27	28	28	29	30	31	32	335	34	35
1.9 Skure og hegn											
1.10 Beplantning	176	151	155	160	165	170	175	180	185	191	197
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	5	5	5	5	6	405	6	6	6	7	7
2.2 Facade	544	16	17	17	18	19	19	20	20	21	22
2.3 Tag og kviste	7.799										
2.4 Tagrender og nedløb	726	13	14	14	14	15	15	16	16	17	17
2.5 Altaner og altangange	14	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18
2.6 Udvendige trapper og ramper	504	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
2.7 Døre	56	190	59	114	134	65	1.009	69	134	73	75
2.8 Vinduer	4.407	77	80	82	84	768	90	92	26.977	98	890
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	1.061	1.047	1.079	1.166	1.145	1.179	1.214	1.251	1.288	1.327	1.367
3.2 Sanitet	34	35	36	37	38	39	41	42	43	44	46
3.3 Komfur og emhætte	94	97	100	103	106	109	112	116	119	123	126
3.4 Køl/frys	75	77	80	82	84	87	90	92	95	98	101
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	586	779	802	827	851	877	903	930	958	987	1.017
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	75	21	21	22	23	858	24	25	25	26	27
4.2 Elevatorer	1.335	352	239	246	253	261	269	277	285	4.607	302
4.3 Postkasser	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
4.4 Fælleshus og -faciliteter					236						
4.5 Kælderrum og -gange	6	7	7	57	7	7	8	8	8	2.257	9
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	72	74	76	79	81	83	86	89	91	94	97
5.2 Belysningsanlæg	102	105	108	385	115	118	122	125	129	133	137
5.3 Elinstallationer	605	36	37	38	39	41	42	43	1.847	46	47
5.4 Vandinstallationer	40	41	42	424	45	46	48	49	51	52	54
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	90	92	93	60	62	1.720	25.331	67	571	72	74
5.6 Fællesvaskeri	295	87	58	60	62	64	66	68	70	1.013	370
5.7 Ventilationsanlæg	134										181
5.8 Brandanlæg og -alarmer	60	62	63	535	67	69	71	74	76	78	80
5.9 Porttelefon og låsesystem	170	62	64	66	68	70	72	74	711	253	548
5.10 Solceller	2.298	11	12	12	12	13	13	14	14	14	15
5.11 IT, video og netværk	27	28	29	30	31	32	137	34	35	36	37
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	132	138	142	146	150	155	160	164	169	208	180
Årets forbrug	22.019	3.823	3.543	4.837	4.492	7.764	30.197	4.001	35.152	12.125	6.106
Henlæggelser	4.501	5.136	5.290	5.449	5.612	5.781	5.954	6.133	6.317	6.506	6.701
LBF egen trækningsret	11.892						8.300		1.200	800	
Kreditforeningslån	2.360						18.000		19.000	6.000	
Saldo pr. 31/12	11.276	8.010	9.323	11.070	11.682	12.802	10.819	12.876	15.007	6.372	7.553

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.