



Budget 2027

Afdeling 37 Herredsvang

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



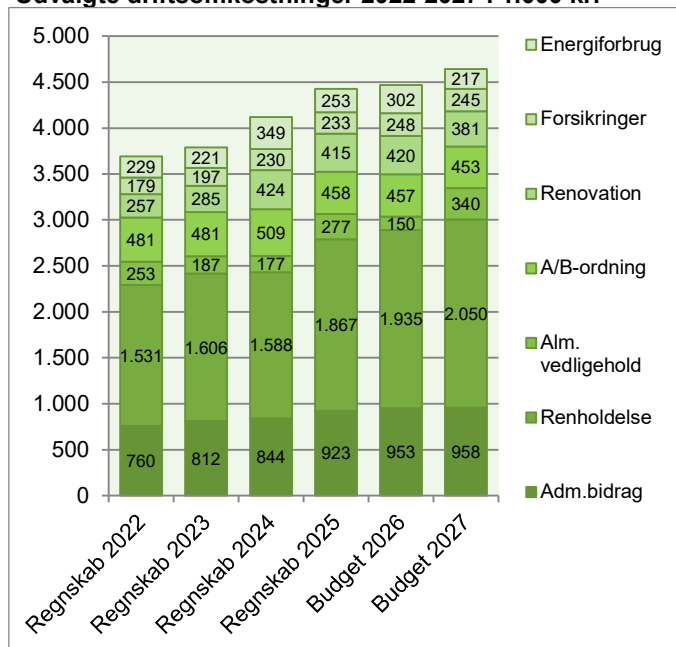
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

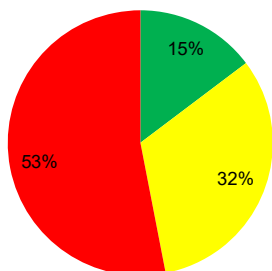


Huslejeforhøjelse 4,4%

Afdelingens udgifter

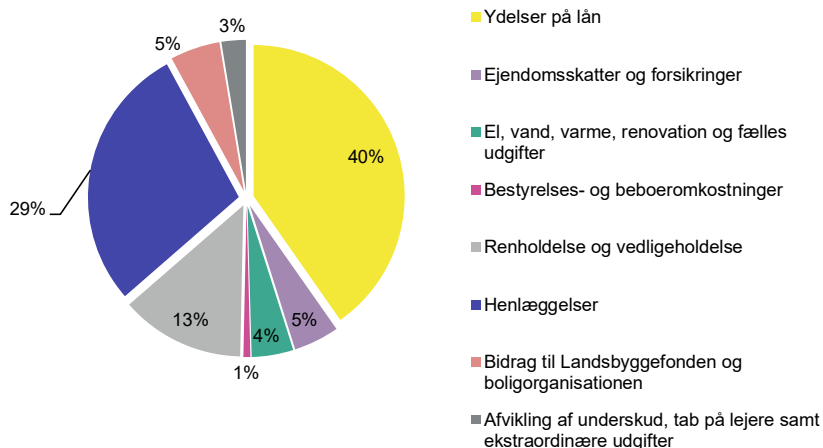
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	3.933.008	3.933.106	-98	3.931.107
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	3.314.878	3.228.280	86.598	1.127.583
● Ejendomsskatter	628.667	584.622	44.045	541.487
● Forsikringer	245.300	248.484	-3.184	233.108
● Vandafgift	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	69.900	55.695	14.205	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	4.633.000	3.527.000	1.106.000	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
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	1.273.987
Samlede udgifter	17.994.888	16.516.949	1.477.939	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 driftskontorerne.

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

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

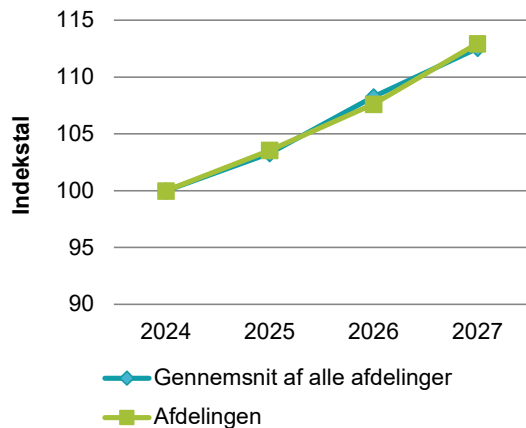
Derudover "mangler" afdelingen 200.000 i renteindtægt, da rentesatsen for budgettet er sat ned til 2,0%.

Afdelingens indtægter

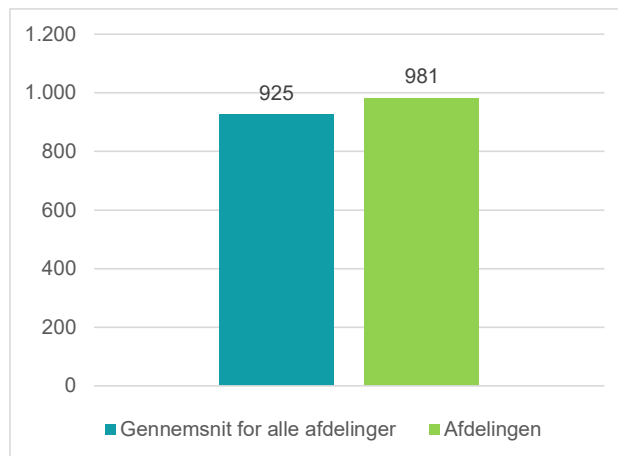
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	14.904.216	14.827.173	77.043	14.265.312
Husleje, erhverv, institutioner mv.	42.840	118.390	-75.550	117.771
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	66.948	66.948	0	66.948
Drift af fællesvaskeri	181.000	182.000	-1.000	180.271
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	658.977			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 41 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 283 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

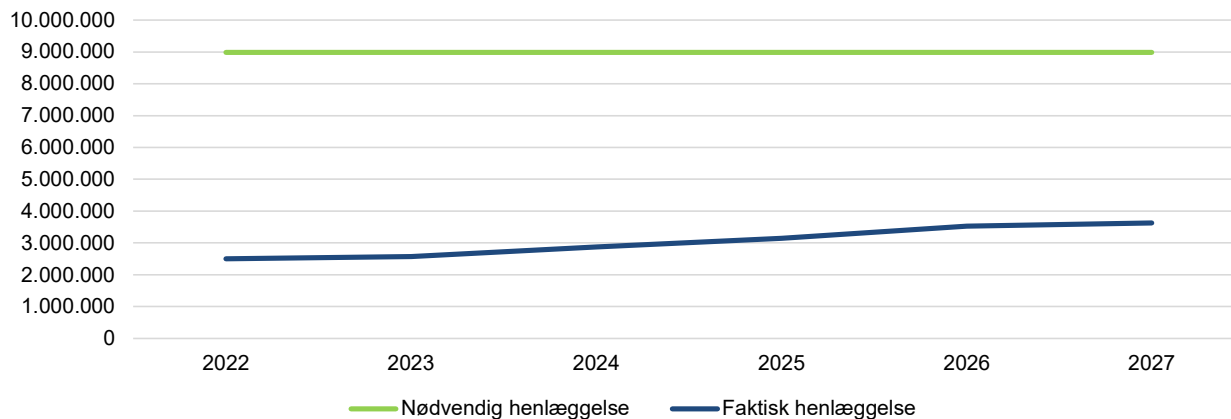
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	55	4.710 kr.	4.917 kr.	207 kr.
2 - rums bolig	71	5.764 kr.	6.018 kr.	254 kr.
3 - rums bolig	85	6.624 kr.	6.915 kr.	291 kr.
4 - rums bolig	95	7.284 kr.	7.604 kr.	320 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

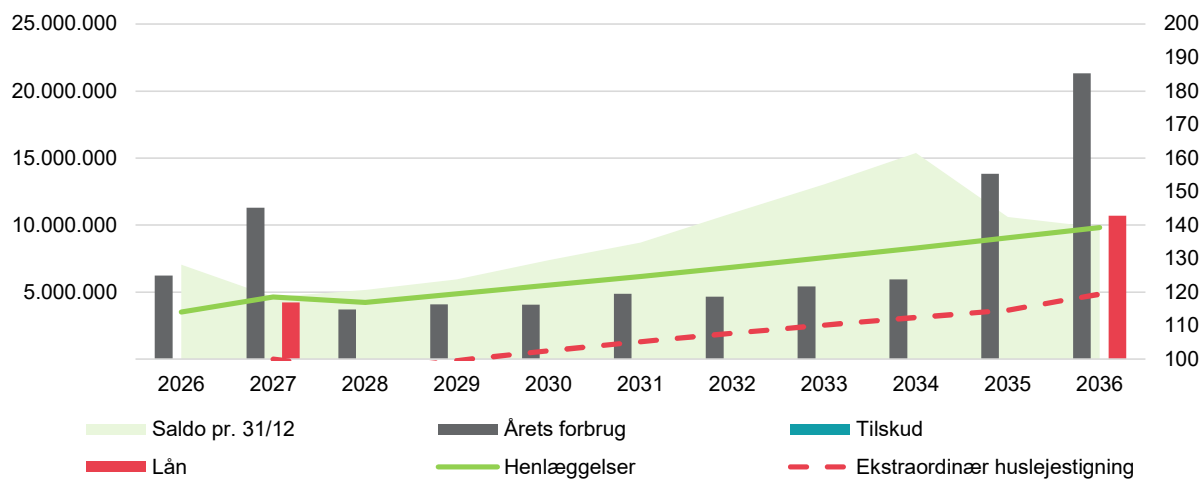
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 8.987.754 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 3.633.000 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.

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.