



Budget 2027

Afdeling 13 Riisvangen III

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



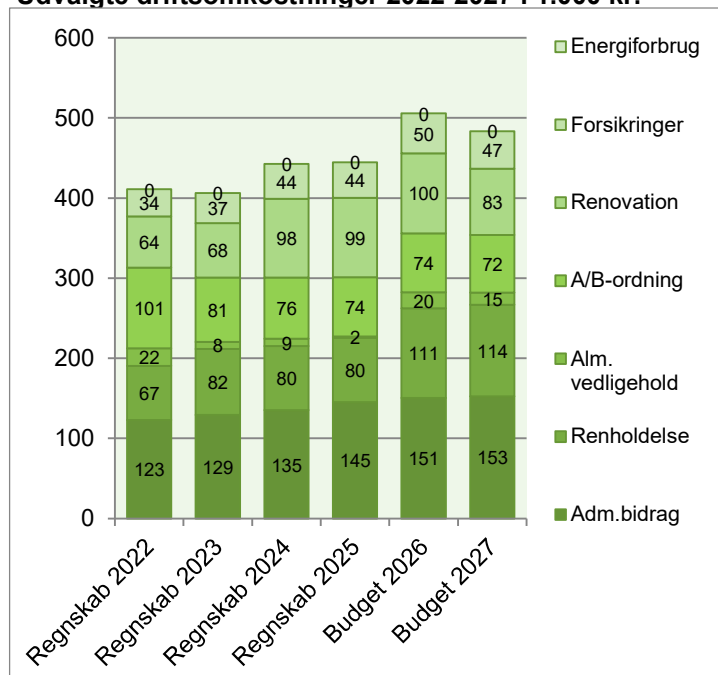
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

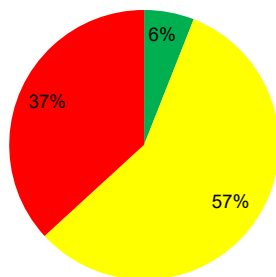


Huslejeforhøjelse 3,3%

Afdelingens udgifter

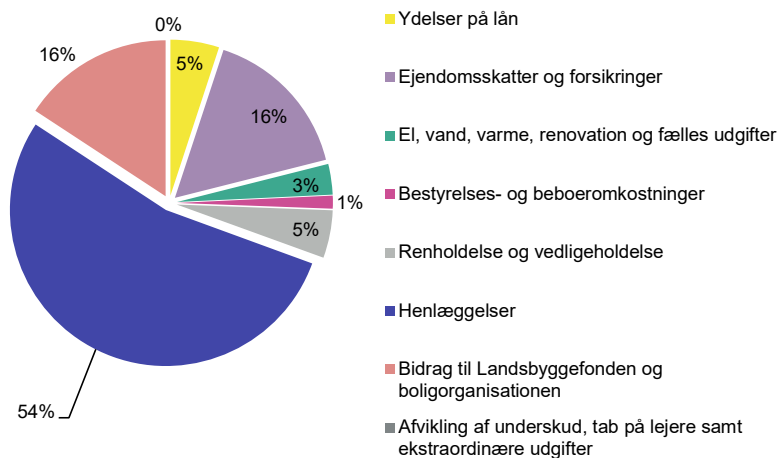
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	68.118	68.118	0	68.118
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	63.588	69.288	-5.700	69.288
● Ejendomsskatter	371.184	367.310	3.874	367.310
● Forsikringer	46.800	49.983	-3.183	44.442
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	82.680	99.665	-16.985	99.024
● 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	8.500	8.400	100	106.761
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	26.500	24.000	2.500	20.357
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	114.341	111.491	2.850	80.400
● Almindelig vedligeholdelse	15.000	20.000	-5.000	1.703
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.327.000	1.324.000	3.000	1.157.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	71.990	73.790	-1.800	73.989
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	2.000	2.000	0	2.000
● Bidrag til Landsbyggefondens	257.988	253.715	4.273	249.617
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	152.538	150.668	1.870	145.158
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	56.421
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	14.309
Samlede udgifter	2.608.227	2.622.428	-14.201	2.555.897

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Der er generelt besparelse på udgiften til renovation, pga. det såkaldte producentansvar. Ellers er der tale om helt standard småjusteringer.

Huslejeforhøjelsen kommer i al væsentlighed af nedsættelsen af indtægten "afvikling af tidligere års overskud".

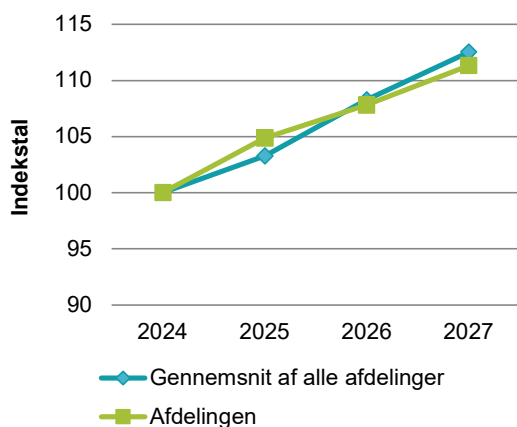
På afdelingsmødet blev det besluttet at afsætte beløb til udskiftning af hække, der gav en "ekstra" huslejestigning på 0,5 procent til forøgelse af afdelingens henlæggelser fremover. Er indarbejdet i dette budget.

Afdelingens indtægter

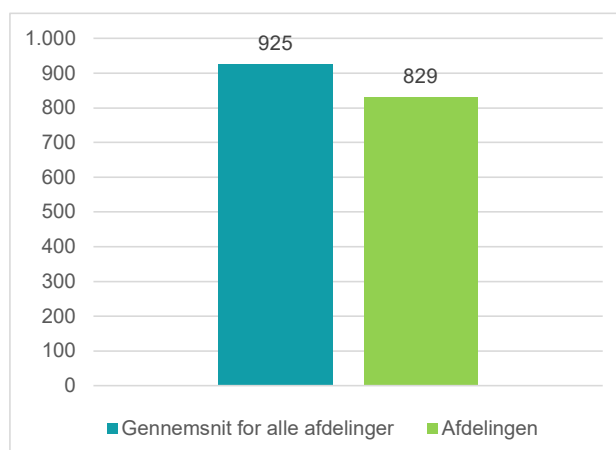
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	2.176.296	2.177.217	-921	2.117.904
Husleje, erhverv, institutioner mv.	20.400	19.800	600	19.800
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	84.893	89.364	-4.471	91.721
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	170.000	183.000	-13.000	230.951
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	85.053	153.047	-67.994	95.521
Samlede indtægter	2.536.642	2.622.428	-85.786	2.555.897
Nødvendig huslejeforhøjelse	71.585			

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	26 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	249 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

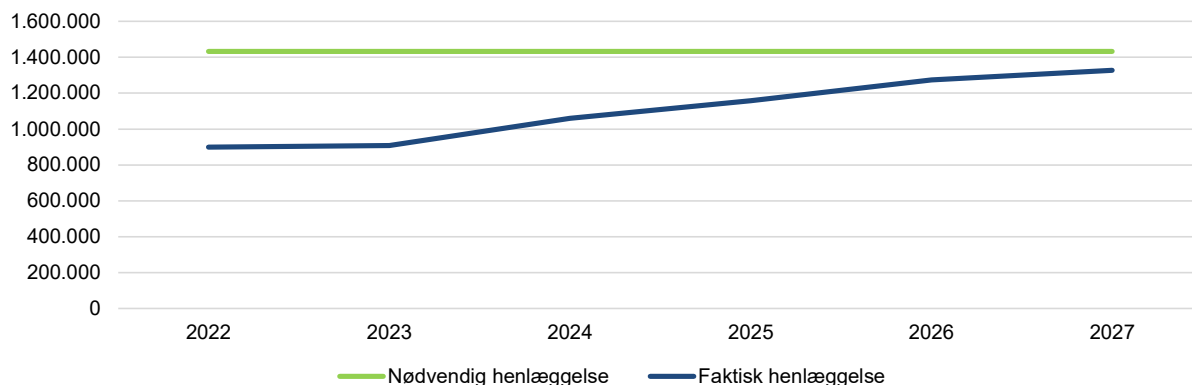
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	127	8.836 kr.	9.128 kr.	292 kr.
4 - rums bolig	108	7.417 kr.	7.662 kr.	245 kr.
5 - rums bolig	108	7.417 kr.	7.662 kr.	245 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

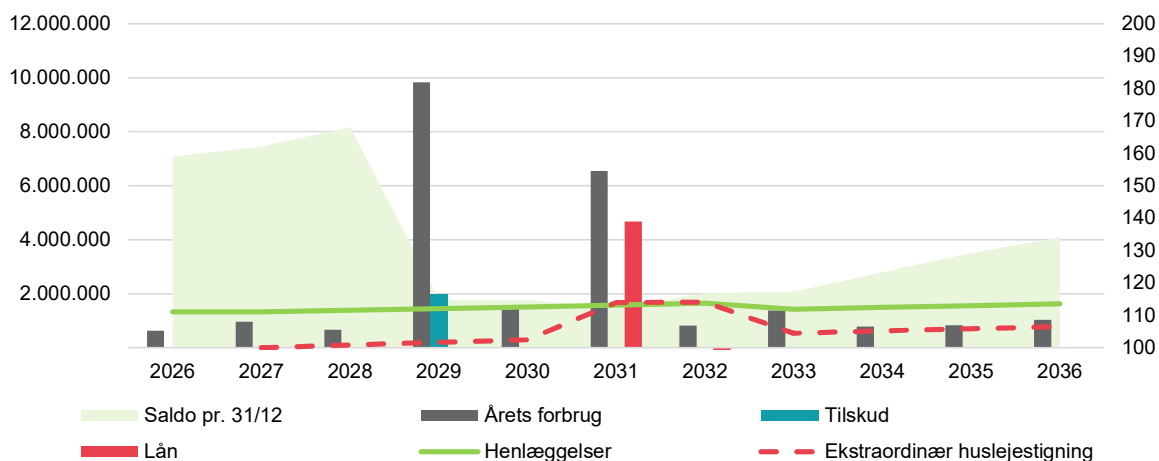
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.432.945 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 1.327.000 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:



Som ovenstående graf viser. Henlægger afdelingen for nuværende ikke helt nok til at kunne finansiere fremtidens nødvendige renoveringer.

Problemet er heldigvis ikke så stort som i mange andre afdelinger, men kræver alligevel at vi finder en løsning.

For at komme dette i forkøbet vil vi diskutere en langtidsholdbar strategi på årets afdelingsmøde.

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	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7
1.2 Parkering og garager	25	175	27	27	28	29	30	31	32	33	34
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	6	11	11	12	12	12	13	13	14	14	14
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning								29			
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer				197							
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	2	10	10	11	11	11	12	148	3	3	3
1.10 Beplantning	10	173	11	11	11	12	12	12	13	13	13
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
2.2 Facade	23	23	24	25	191	26	27	28	29	30	30
2.3 Tag og kviste	20	21	21	7.763	23	23	24	25	25	26	27
2.4 Tagrender og nedløb	9	10	10	174	10	11	11	11	12	12	12
2.5 Altaner og altangange											
2.6 Udvendige trapper og ramper	126	0	15	16	16	17	17	18	18	19	19
2.7 Døre	10	11	11	11	66	12	12	450	13	13	14
2.8 Vinduer	38	17	17	1.061	621	19	46	20	21	50	22
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	245	252	319	328	338	348	359	370	381	392	404
3.2 Sanitet	11	11	12	12	12	13	13	14	14	14	15
3.3 Komfur og emhætte											
3.4 Køl/frys		12									
3.5 Øvrige hvidevarer	11	21	11	11	12	12	13	13	13	14	14
3.6 Inventar	16	17	91	94	96	270	102	105	109	112	314
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange											
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser		121					6	6	6	6	7
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange											
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
5.2 Belysningsanlæg	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
5.3 Elinstallationer	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
5.4 Vandinstallationer	19	19	20	21	21	1.575	19	19	20	20	21
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	5	5	5	5	6	4.106	42	0	0	0	0
5.6 Fællesvaskeri											
5.7 Ventilationsanlæg	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
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	28	29	30	31	32	32	33	34	35	37	38
Årets forbrug	624	960	667	9.832	1.530	6.553	815	1.371	782	834	1.028
Henlæggelser	1.274	1.327	1.367	1.429	1.492	1.557	1.625	1.405	1.468	1.533	1.599
LBF egen trækingsret				2.000							
Kreditforeningslån						4.675					
Ekstraordinære henlæggelser	50										
Kreditforeningslån, ydelser							-281				
Henlæggelser, fremtidssikring			20	20	20	20	20	20	20	20	20
Saldo pr. 31/12	6.382	7.082	7.449	8.169	1.786	1.768	1.468	2.017	2.072	2.778	3.496

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.