



Budget 2027

Afdeling 21 Langenæs I

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



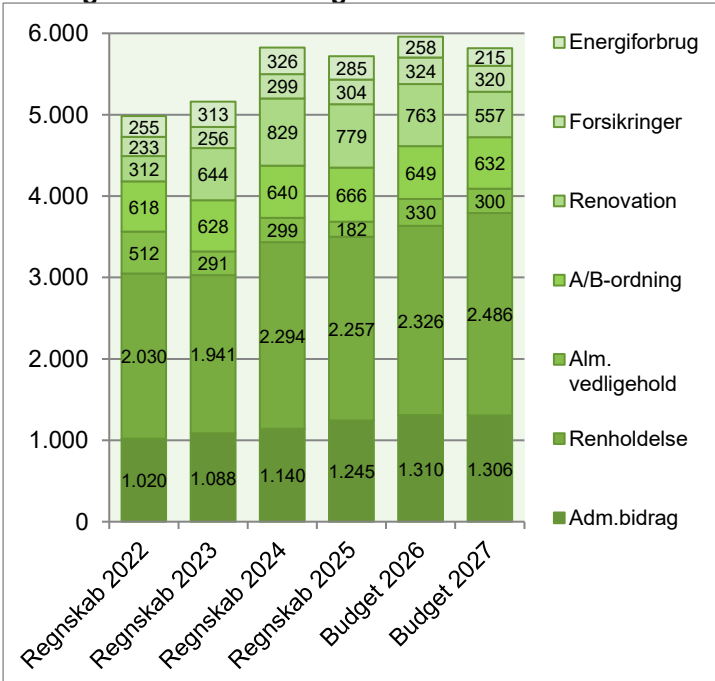
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

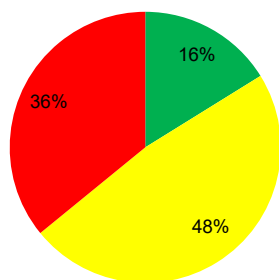


Huslejeforhøjelse 2,9%

Afdelingens udgifter

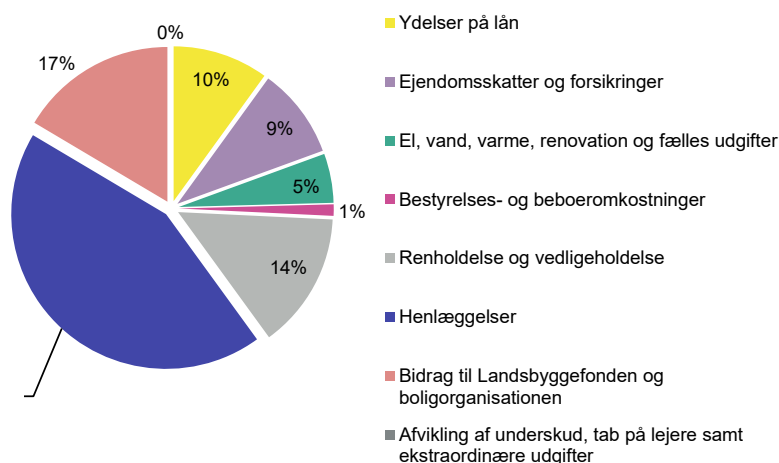
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	581.310	581.310	0	581.310
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.371.608	1.386.281	-14.673	1.185.229
● Ejendomsskatter	1.528.864	1.456.690	72.174	1.386.007
● Forsikringer	320.000	323.968	-3.968	303.930
● Vandafgift	5.000	5.000	0	4.885
● Renovation	556.700	763.250	-206.550	778.887
● El og varme, fællesarealer	215.329	258.141	-42.812	285.127
● Drift af fællesvaskeri	223.600	290.118	-66.518	270.813
● Drift af selskabslokaler mv.	5.000	5.000	0	84
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	84.500	80.800	3.700	70.791
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	144.500	144.500	0	110.281
● Køb og salg edb-udstyr	4.000	4.000	0	1.210
● Renholdelse	2.485.845	2.326.205	159.640	2.256.841
● Almindelig vedligeholdelse	300.000	330.000	-30.000	182.324
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.826.000	7.452.000	374.000	7.065.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	632.150	648.850	-16.700	665.558
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	60.000	60.000	0	60.000
● Bidrag til Landsbygefonden	1.916.572	1.883.151	33.421	1.851.101
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.306.191	1.309.568	-3.377	1.245.498
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	247.179
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabet's overskud/underskud	0	0	0	628.679
Samlede udgifter	19.567.169	19.308.832	258.337	19.180.734

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

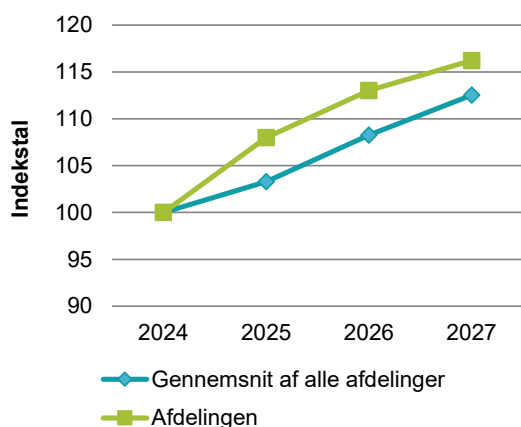
Ydelser på forbedringsarbejder falder som følge af bortfaldne lån. Modsvares af tilsvarende fald i indtægterne.
 Ejendomsskatterne indfases med 3,5% indtil vi har nået max beløbet for ejendomsskat.
 Kredsløb har generelt nedsat prisen for håndtering af renovation.
 Den af regeringen besluttede nedsættelse 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 samt beløb afsat til forbrug ved maskinfælleskab
 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. Udgifter til fælleskontoen til indvendig vedligeholdelse er nedsat.
 Bidrag til Landsbygefonden stiger med pristallet
 Stort 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

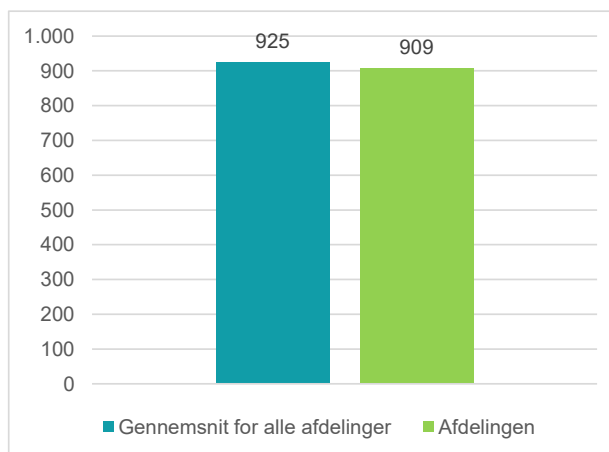
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	17.531.364	17.540.793	-9.429	16.761.912
Husleje, erhverv, institutioner mv.	230.460	220.284	10.176	220.284
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	440.067	454.032	-13.965	477.919
Drift af fællesvaskeri	213.000	207.000	6.000	212.691
Drift af fælleslokaler	126.822	128.367	-1.545	114.258
Renter (2,0% for budget 2027)	136.300	468.789	-332.489	966.226
Øvrige indtægter	0	0	0	56.729
Afvikling af overskud	372.962	289.567	83.395	370.715
Samlede indtægter	19.050.975	19.308.832	-257.857	19.180.734
Nødvendig huslejeforhøjelse	516.194			

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	162 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

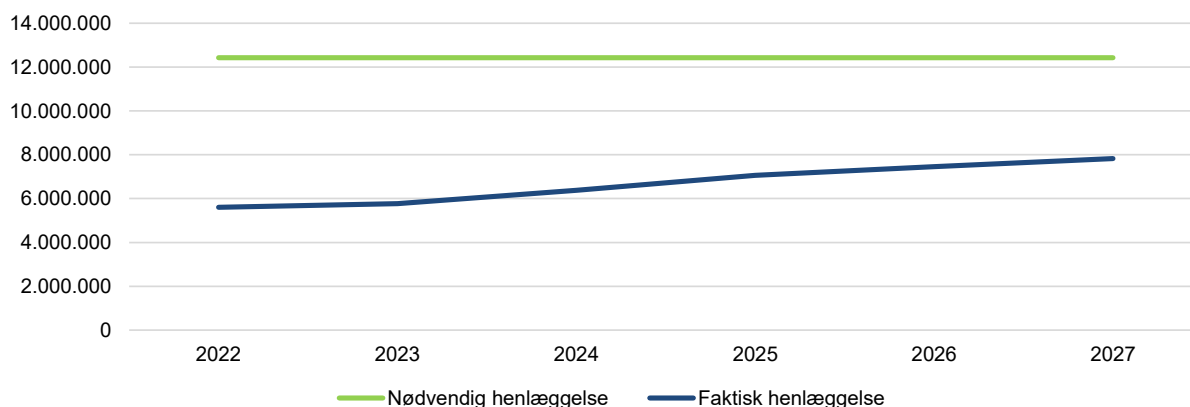
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	44	3.427 kr.	3.526 kr.	99 kr.
2 - rums bolig	67	4.971 kr.	5.115 kr.	144 kr.
3 - rums bolig	82	6.011 kr.	6.185 kr.	174 kr.
4 - rums bolig	95	6.854 kr.	7.053 kr.	199 kr.
5 - rums bolig	107	7.605 kr.	7.826 kr.	221 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

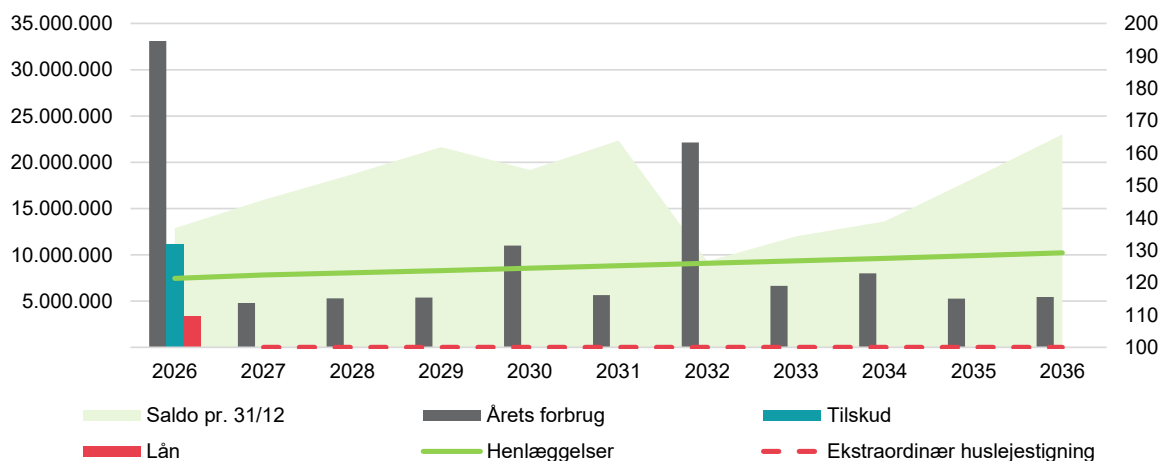
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 12.426.505 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 7.826.000 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 21

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.

I grafen ovenover kan man ikke se der er et lånebehov men det kommer fra 2039 og frem hvor der er forventet renovering af blandt andet ventilationsanlæg samt udskiftning af facade og vinduer. Dette vil give en meget stor huslejestigning over flere år. Ovenstående kan ses ud af drifts- og vedligeholdelsesskemaet for 30 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	200	26	27	28	3.892	29	30	31	32	33	34
1.2 Parkering og garager	8	8	8	9	9	1.255	10	480	10	10	11
1.3 Kloakledninger, brønde og riste		3	59	3	3	3	3	3	3	3	3
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	33	102	46	77	49	51	52	54	55	57	59
1.6 Affaldshåndtering	200										
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	2	2	2	153	3	3	3	3	100	3	3
1.8 Legeplads	31	32	33	34	35	36	37	479	39	40	42
1.9 Skure og hegn	2	2	2	2	2	2	3	3	275	3	3
1.10 Beplantning	160	103	106	109	113	116	119	123	127	130	134
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	8	8	8	252	8	9	9	9	1.371	10	10
2.2 Facade	6.155	58			346				378		413
2.3 Tag og kviste	6.138										
2.4 Tagrender og nedløb	3.936										
2.5 Altaner og altangange	18	18	75	19	20	20	21	22	22	23	24
2.6 Udvendige trapper og ramper	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
2.7 Døre		122		153	52	53	55	57	58	60	62
2.8 Vinduer	6.355	82	1.352	87	90	93	96	98	101	104	108
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	1.009	1.091	1.124	1.157	1.192	1.228	1.265	1.302	1.342	1.382	1.423
3.2 Sanitet	129	133	137	141	145	149	154	158	163	168	173
3.3 Komfur og emhætte	135	139	143	148	152	157	161	166	171	176	181
3.4 Køl/frys	60	80	82	85	87	90	93	96	98	101	104
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	943	958	987	1.017	1.047	1.079	1.111	1.144	1.179	1.214	1.250
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	1.910	0			60			66			72
4.2 Elevatorer	92	153	216	226	233	240	1.499	254	262	270	278
4.3 Postkasser	1	2	2	2	2	2	2	780	2	2	2
4.4 Fælleshus og -faciliteter	8	8	8	9	9	9	10	10	179	10	11
4.5 Kælderrum og -gange	704	8	8	9	9	9	10	10	10	10	11
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	40	41	42	44	45	46	48	49	58	52	54
5.2 Belysningsanlæg	33	34	35	36	37	38	40	41	42	43	45
5.3 Elinstallationer	94	96	99	102	2.717	100	103	106	110	113	126
5.4 Vandinstallationer	35	100	103	754	109	113	116	119	1.591	80	83
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	49	50	52	246	55	216	15.759	60	62	64	66
5.6 Fællesvaskeri	54	389	126	60	61	63	142	67	69	588	160
5.7 Ventilationsanlæg	874	577	33	34	35	36	668	38	39	41	42
5.8 Brandanlæg og -alarmer	44	45	47	48	50	51	53	54	56	57	59
5.9 Porttelefon og låsesystem	85	87	90	93	96	98	101	104	108	111	114
5.10 Solceller	3.361	19	20	21	21	22	23	23	24	25	25
5.11 IT, video og netværk	23	24	25	25	26	27	132	28	29	30	31
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	169	176	181	187	192	198	204	210	216	256	229
Årets forbrug	33.102	4.781	5.283	5.371	11.006	5.645	22.133	6.631	8.008	5.277	5.449
Henlæggelser	7.452	7.826	8.060	8.302	8.551	8.808	9.072	9.344	9.624	9.913	10.211
LBF egen trækningsret	11.174										
Kreditforeningslån	3.342										
Saldo pr. 31/12	24.013	12.878	15.923	18.700	21.631	19.177	22.339	9.278	11.992	13.608	18.244

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.