



Budget 2027

Afdeling 38 Sandkåsparken

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



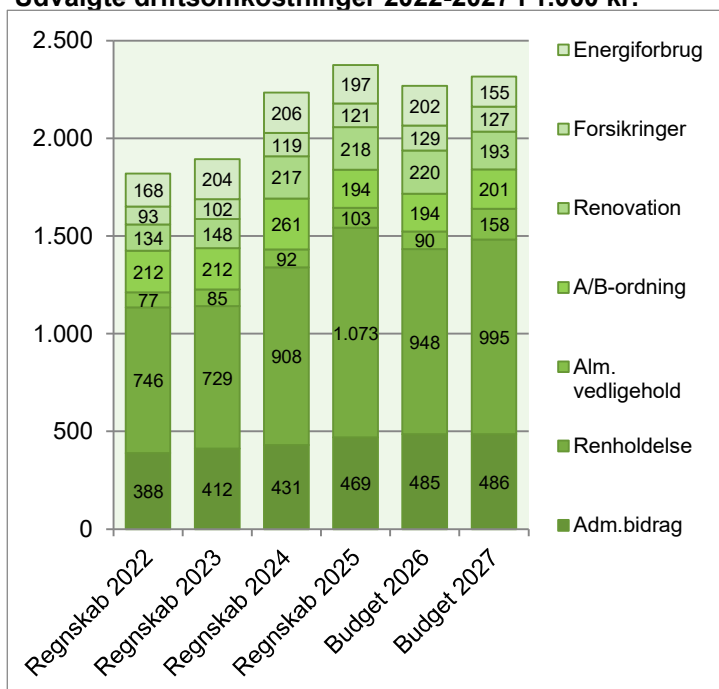
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

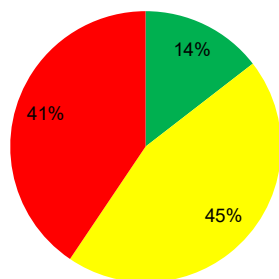


Huslejeværelse 4,5%

Afdelingens udgifter

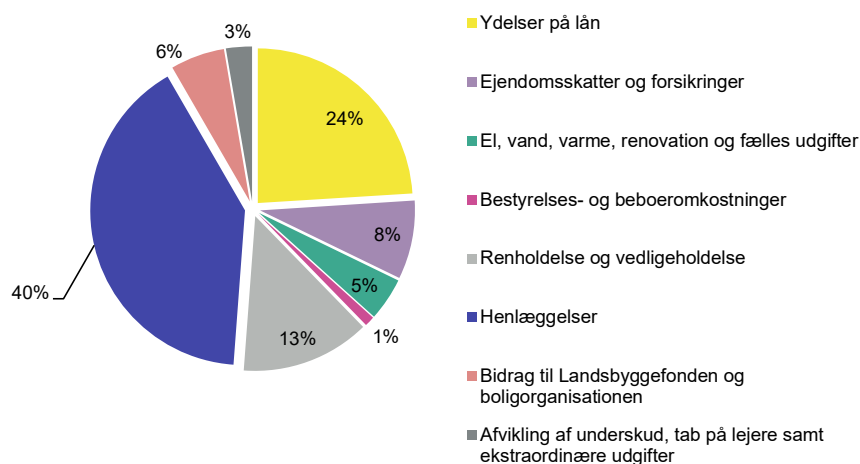
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	1.954.489	1.954.489	0	1.954.489
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	102.585	358.177	-255.592	119.912
● Ejendomsskatter	573.948	552.557	21.391	531.608
● Forsikringer	127.300	128.908	-1.608	120.918
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	193.400	219.991	-26.591	218.390
● El og varme, fællesarealer	154.560	202.350	-47.790	196.806
● Drift af fællesvaskeri	35.000	34.500	500	34.139
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	37.400	35.300	2.100	31.577
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	50.500	50.500	0	13.363
● Køb og salg edb-udstyr	3.500	3.500	0	0
● Renholdelse	994.991	947.576	47.415	1.072.583
● Almindelig vedligeholdelse	158.000	90.000	68.000	102.801
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.247.000	2.997.000	250.000	2.609.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	200.940	194.340	6.600	194.249
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	20.000	20.000	0	20.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	486.273	484.758	1.515	469.067
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	230.350	208.657	21.693	551.087
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	29.098
Samlede udgifter	8.570.236	8.482.603	87.633	8.269.088

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Den store besparelse på ydelser til forbedringsarbejder skyldes at det ikke blev nødvendigt med låneoptag til vinduesudskiftningen. Der er derfor sparet en stor låneydelse, da afdelingen selv kunne finansiere projektet!

Ejendomsskatten indfases med 3,5% af den fuldt indfasede grundskyld, men er også vurderet til at være høj. Det vil sandsynligvis betyde en besparelse når/hvis vurderingen en dag reguleres.

Renovation er generelt faldet og skyldes især emballageafgiften, som i praksis betyder at denne besparelse "betales i supermarkedet".

Elafgiften er nedsat og det betyder en væsentlig besparelse på el-priserne.

Udgiften til renholdelse stiger i takt med lønudvikling og så at lokaleomkostninger i driften er blevet højere.

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

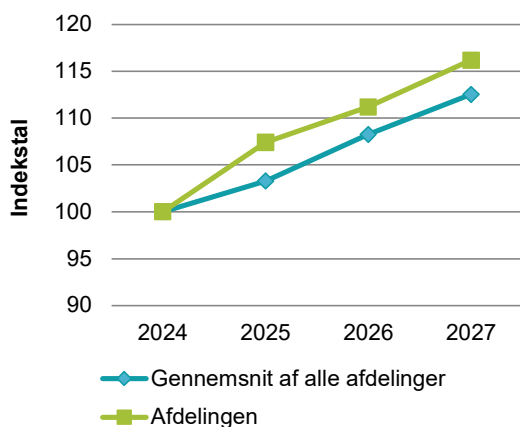
Der er et stort tab på renteindtægten, næsten 200.000, så huslejestigningen er mere en konsekvens af manglende indtægter end af øgede udgifter!

Afdelingens indtægter

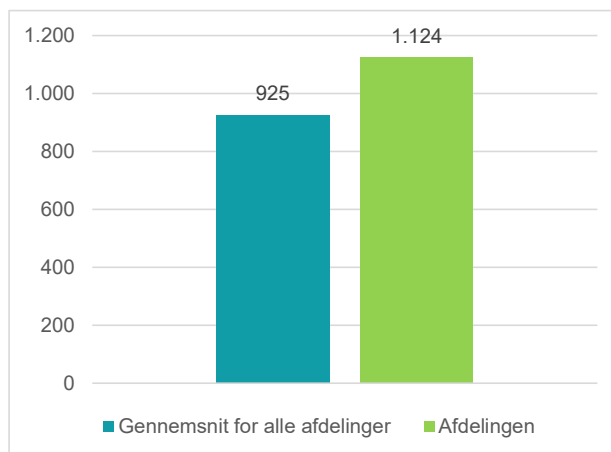
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	7.541.388	7.541.398	-10	7.286.304
Husleje, erhverv, institutioner mv.	14.336	13.716	620	13.144
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	102.585	115.177	-12.592	119.912
Drift af fællesvaskeri	36.500	33.000	3.500	36.361
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	151.937	347.173	-195.236	345.675
Øvrige indtægter	230.350	208.657	21.693	241.702
Afvikling af overskud	157.135	223.482	-66.347	225.989
Samlede indtægter	8.234.231	8.482.603	-248.372	8.269.088
Nødvendig huslejeforhøjelse	336.005			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 47 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 295 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

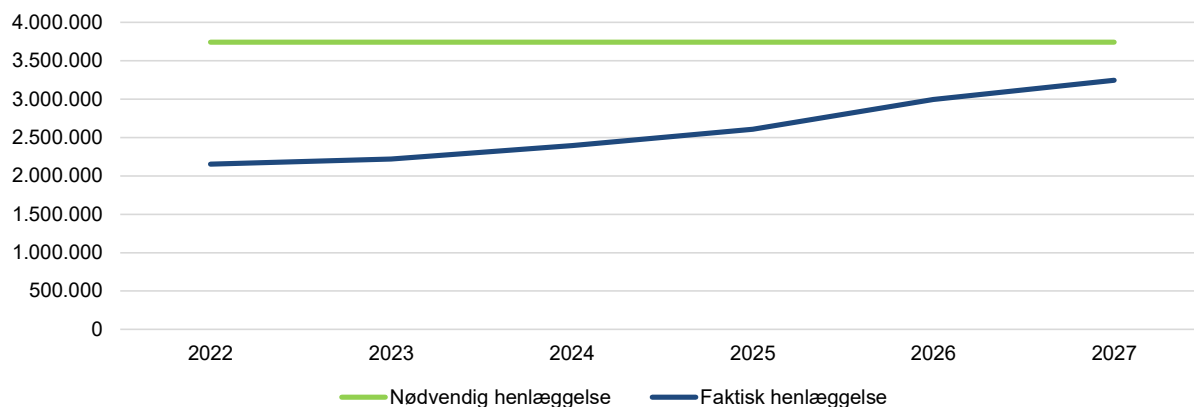
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	48	4.277 kr.	4.469 kr.	192 kr.
2 - rums bolig	73	6.416 kr.	6.705 kr.	289 kr.
3 - rums bolig	88	7.877 kr.	8.231 kr.	354 kr.
4 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

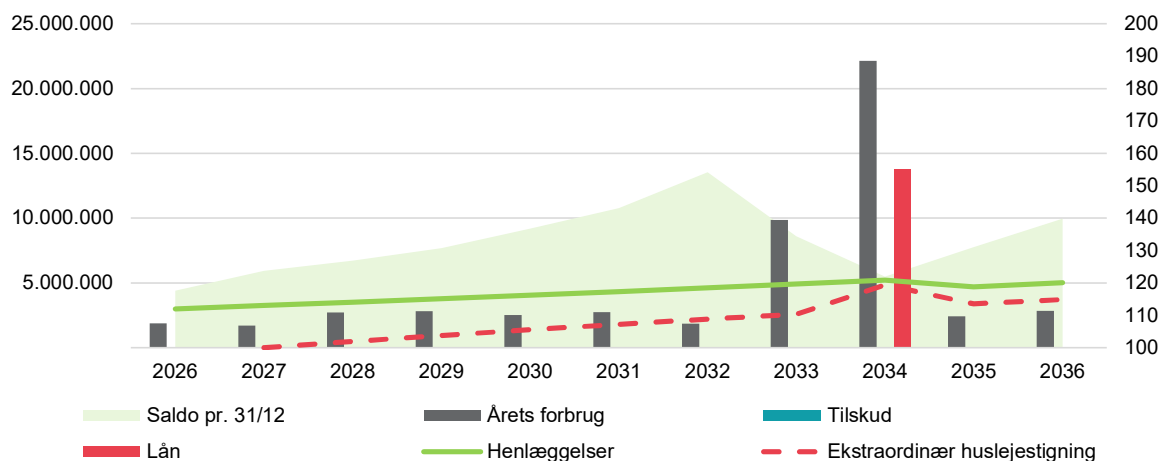
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 3.744.126 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 3.247.000 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 38

Ovenstående viser at afdelingen er på vej til at "lukke hullet" mellem henlæggelsesniveauet og henlæggelsesbehovet. Henlæggelsesbehovet er det niveau henlæggelserne skal ligge på for at afdelingen selv kan finansiere sin vedligeholdelsesplan og dermed opfylde §63 i bekendtgørelsen om drift af almene boliger.

Kigger man på anden graf kan det dog ses at der stadig er lån inde i vedligeholdelsesplanen og det skyldes at, selvom afdelingen er på vej mod at nå henlæggelsesmålet, så har man i en årrække ligget under og det har skabt et efterslæb. Det kan betyde at det er nødvendigt at ligge over henlæggelsesmålet i en periode og det vil der blive taget stilling i en udarbejdelse af fremtidssikring af afdelingen.

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	53	55	113	58	60	61	63	65	2.278	69	71
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste						397					
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16	16
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer				35							
1.8 Legeplads	8	8	11	11	556	12	12	13	13	14	14
1.9 Skure og hegn	3	3	26	3	3	3	4	30	1.290	4	4
1.10 Beplantning	26	27	28	29	29	30	31	32	33	34	35
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	3	3	4	4	4	4	4	4	385	4	5
2.2 Facade	301	10	11	11	11	327	12	12	8.383	13	379
2.3 Tag og kviste	135	27	27	28	29	30	31	32	3.629	34	35
2.4 Tagrender og nedløb	13	179	14	14	15	15	16	16	332	17	234
2.5 Altaner og altangange	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5
2.6 Udvendige trapper og ramper	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2.7 Døre	229	34	10	10	10	266	11	11	11	12	308
2.8 Vinduer	161	12	12	42	98	45	46	47	49	50	52
2.9 Porte				13							
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	212	441	454	468	482	496	511	526	542	524	539
3.2 Sanitet	23	24	25	25	26	27	28	28	29	30	31
3.3 Komfur og emhætte	67	76	78	80	335	85	88	90	93	96	99
3.4 Køl/frys	74	76	79	81	83	86	88	91	94	97	99
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	184	359	370	381	393	405	417	429	442	455	469
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4.4 Fælleshus og -faciliteter		13									
4.5 Kælderrum og -gange	5	5	214	6	6	6	6	6	1.844	7	7
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	37	38	40	41	42	43	44	46	47	49	50
5.2 Belysningsanlæg	24	25	25	26	27	28	29	30	520	31	32
5.3 Elinstallationer	23	24	24	373	26	27	27	28	29	30	31
5.4 Vandinstallationer	75	76	78	255	83	85	88	8.001	363	96	99
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	29	30	152	32	33	99	48	36	1.541	38	39
5.6 Fællesvaskeri			775					88			
5.7 Ventilationsanlæg	1	1	1	1	1	2	2	2	2	506	2
5.8 Brandanlæg og -alarmer	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
5.9 Porttelefon og låsesystem	23	24	24	638	26	27	27	28	29	30	31
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	20	21	21	22	23	23	89	25	25	26	27
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	110	113	116	120	123	127	131	135	139	143	147
Årets forbrug	1.863	1.726	2.753	2.832	2.547	2.780	1.878	9.879	22.170	2.437	2.868
Henlæggelser	2.997	3.247	3.504	3.769	4.043	4.324	4.614	4.912	5.219	4.708	5.009
Kreditforeningslån								13.803			
Saldo pr. 31/12	3.261	4.395	5.916	6.666	7.604	9.099	10.643	13.378	8.412	5.264	7.534
										9.675	

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.