



Budget 2027

Afdeling 12
Riisvangen II

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



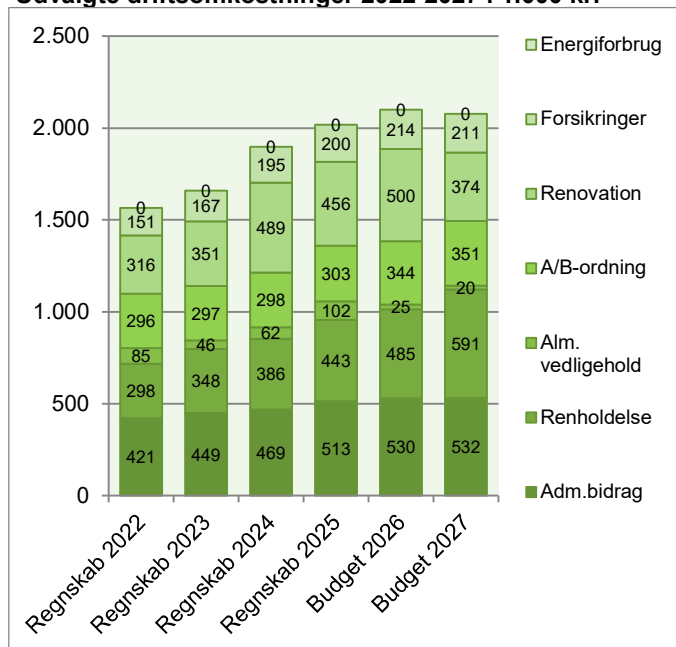
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

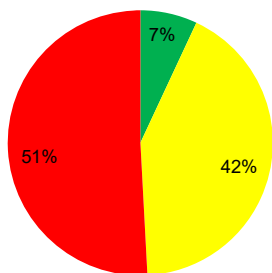


Huslejeforhøjelse 5,0%

Afdelingens udgifter

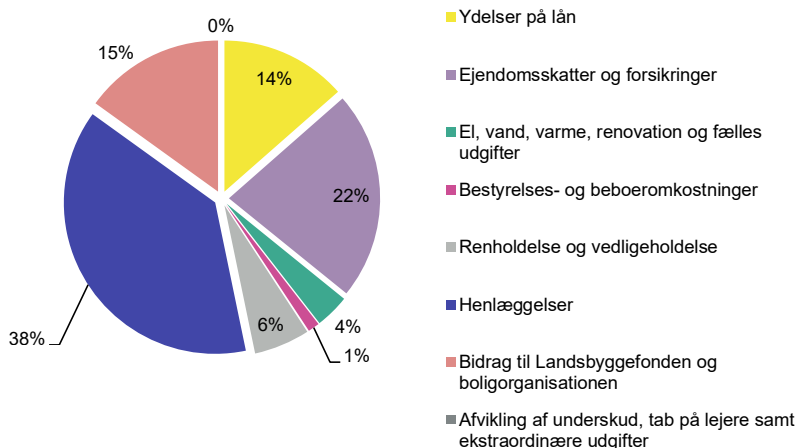
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	133.688	133.688	0	133.688
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.243.153	1.288.545	-45.392	1.313.280
● Ejendomsskatter	2.062.114	2.040.586	21.528	2.040.586
● Forsikringer	210.900	213.930	-3.030	200.399
● Vandafgift	0	0	0	0
● Renovation	373.760	500.300	-126.540	456.119
● 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	29.400	29.600	-200	28.509
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	97.500	97.500	0	63.464
● Køb og salg edb-udstyr	0	0	0	0
● Renholdelse	590.535	484.588	105.947	442.636
● Almindelig vedligeholdelse	20.000	25.000	-5.000	101.973
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.519.000	3.193.000	326.000	2.852.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	351.180	344.310	6.870	302.910
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	25.000	25.000	0	25.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	999.872	1.001.964	-2.092	984.315
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	531.708	530.288	1.420	512.628
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	89.364
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	110.249
Samlede udgifter	10.187.810	9.908.299	279.511	9.657.119

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Faldet i udgifter til ydelser på forbedringsarbejder, bliver i det store hele udlignet af fald i indtægter.

Ejendomsskatten er justeret efter gængs metode.

Det store fald i udgift til renovation, skyldes indførelse af den såkaldte emballageafgift.

Der er en stor stigning i udgiften til renholdelse, da afdelingen nu bruger vores driftsafdeling i langt højere grad end tidligere!

Henlæggelse til planlagt vedligehold er justeret kraftigt for at tage hensyn til faktisk forbrug. Vi kommer til at hæve yderligere i de kommende år! Der er p.t. nødvendige låneoptag til en værdi af kr. 57.000.000 i de kommende 30 år!

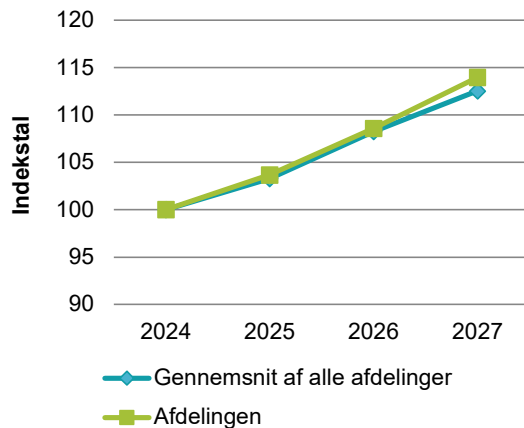
Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse sættes en smule op, da lejemålenes VH-konti nu kan benyttes i kældre. 30% af den budgetterede huslejestigning kommer af fald i indtægterne vedr. renter og overskudsafvikling, hvilke vi ikke har mulighed for at justere!

Afdelingens indtægter

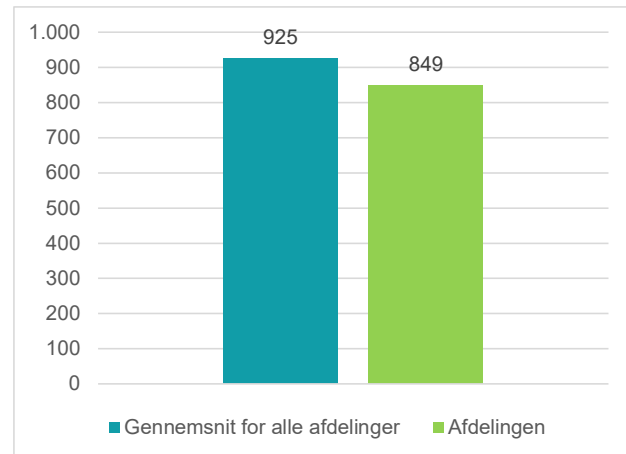
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	8.836.860	8.842.875	-6.015	8.441.688
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	582.174	609.765	-27.591	638.321
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	222.000	300.000	-78.000	365.835
Øvrige indtægter	0	0	0	2.509
Afvikling af overskud	102.330	155.659	-53.329	208.765
Samlede indtægter	9.743.364	9.908.299	-164.935	9.657.119
Nødvendig huslejeforhøjelse	444.446			

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 319 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

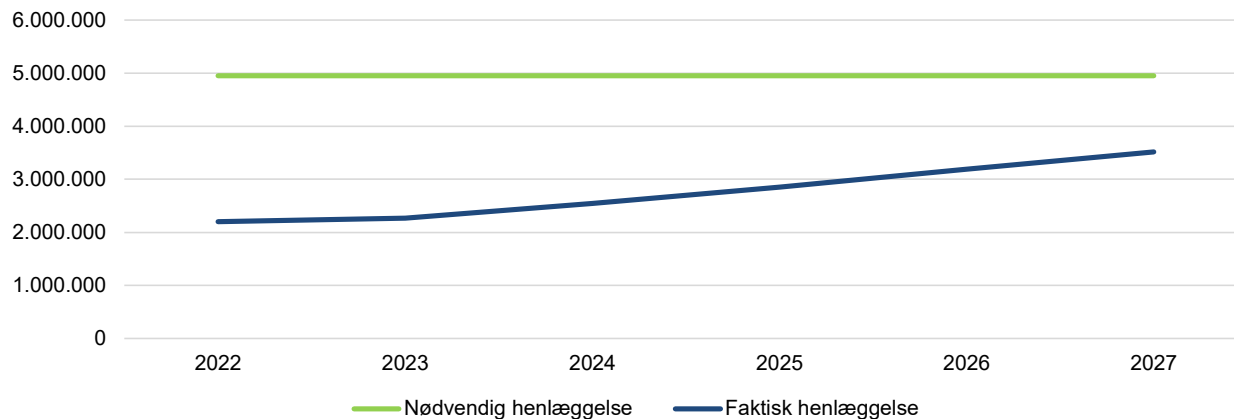
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	85	5.856 kr.	6.149 kr.	293 kr.
4 - rums bolig	85	5.856 kr.	6.149 kr.	293 kr.
5 - rums bolig	103	6.780 kr.	7.119 kr.	339 kr.
6 - rums bolig	135	8.948 kr.	9.395 kr.	447 kr.

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

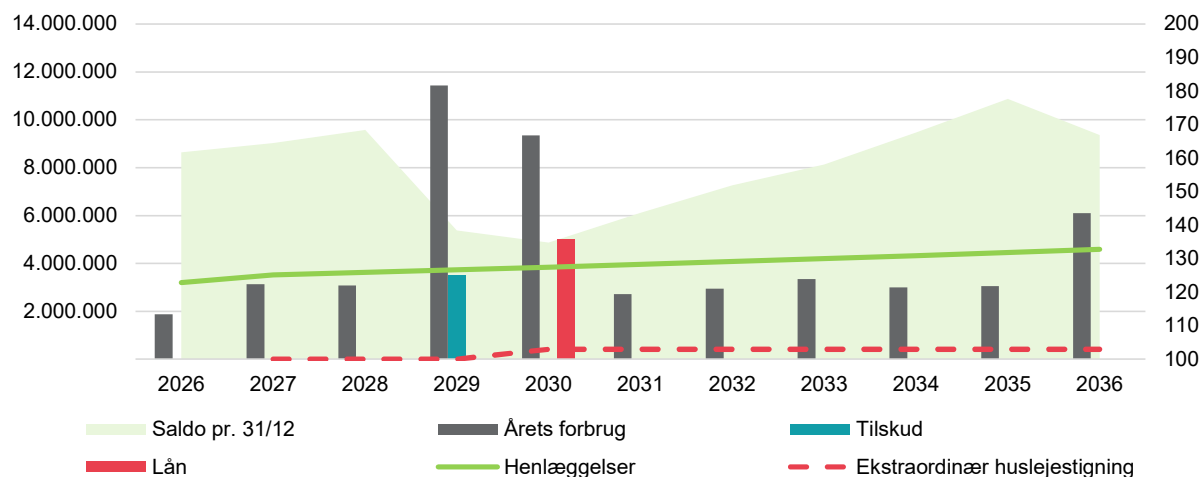
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 4.950.067 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 3.519.000 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 12

Som det kan ses af ovenstående, henlægger afdelingen p.t. slet ikke nok, til at kunne finansiere de fremtidige nødvendige arbejder.

Vi kommer inden for den nærmeste fremtid til at kikke på en langtidsløsning på denne problematik, så vi kan få lavet en plan, der kraftigt reducerer de kommende års låneoptag og samtidigt sikre en nogenlunde stabil huslejeudvikling i afdelingen.

Inden for de næste 20 år, står afdelingen og mangler over 57.000.000 til denne type arbejder!

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.