



Budget 2027

Afdeling 9 Viborggården

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



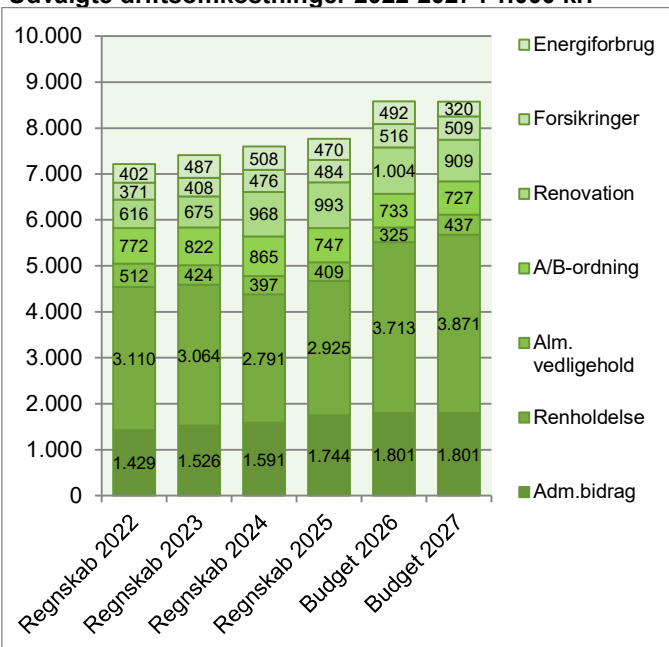
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budgettet.

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.

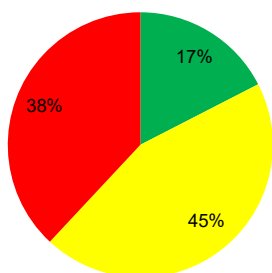


Huslejeforhøjelse 5,4%

Afdelingens udgifter

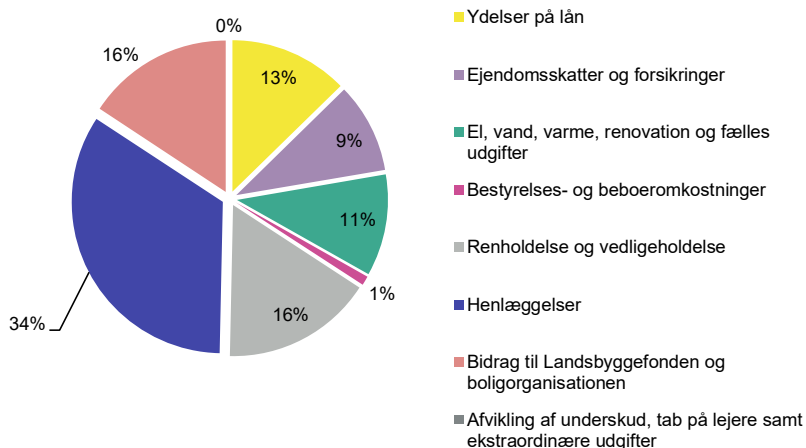
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	2.034.559	2.034.289	270	1.988.601
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.351.091	1.439.735	-88.644	1.505.666
● Ejendomsskatter	2.060.091	1.963.247	96.844	1.868.403
● Forsikringer	508.700	515.513	-6.813	483.602
● Vandafgift	1.475.000	1.450.000	25.000	1.418.154
● Renovation	908.580	1.004.000	-95.420	992.803
● El og varme, fællesarealer	320.200	491.500	-171.300	469.628
● Drift af fællesvaskeri	110.000	108.000	2.000	105.287
● Drift af selskabslokaler mv.	87.000	85.000	2.000	57.376
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	112.400	108.290	4.110	104.454
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	149.500	149.500	0	76.093
● Køb og salg edb-udstyr	2.500	2.500	0	1.015
● Renholdelse	3.871.367	3.713.091	158.276	2.924.805
● Almindelig vedligeholdelse	437.000	325.000	112.000	408.762
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	8.247.000	6.771.000	1.476.000	7.201.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	726.680	733.380	-6.700	747.392
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	80.000	80.000	0	80.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	2.398.905	2.357.074	41.831	2.316.959
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	1.800.699	1.800.664	35	1.744.187
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	308.891
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	726.985
Samlede udgifter	26.681.272	25.131.783	1.549.489	25.530.062

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

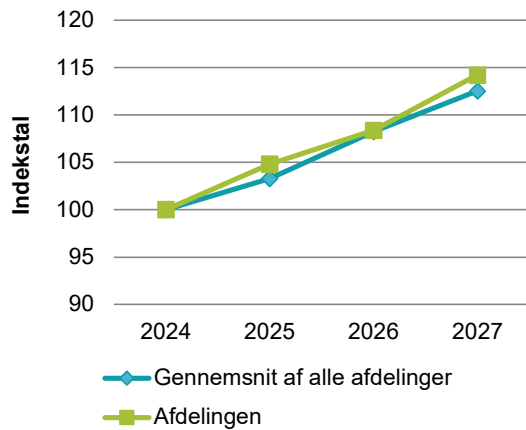
Den lavere udgift på ydelser forbedringsarbejder går op med en lavere indtægt på råderetten. Ejendomsskatten indføres med 3,5% af den fuldt indfasede grundskyld, som giver en stigning. Vandforbruget er faldet en anelse, men prisen er steget ret kraftigt, så der er budgetteret med en lille stigning. Renovation er generelt faldet og det tyder på at Kredsløb er ved at være på plads i forhold til prissætning på den nye affaldsordning. Derudover er der indført en emballageafgift som lægger en del af udgiften over til virksomhederne. Der er en væsentlig besparelse på el og varme til fællesarealer, da el-afgiften er sat ned med 80 øre/kWh, jf. nye regler. Stigningen på renholdelse skyldes lønudvikling, prisstigning på trappevask og lokaleomkostninger til EJ. Almindelig vedligeholdelse stiger da der nu skal budgetteres med hedvandsbehandling i afdelingen. Der er en stor stigning i henlæggelsen, men det skyldes en ekstraordinær henlæggelse på 600.000, som er finansieret af en større overskudsafvikling på indtægtsiden. Renteindtægten falder knap 170.000, som følge af at der budgetteres med 2,0% i stedet for 2,5% i renteindtægt.

Afdelingens indtægter

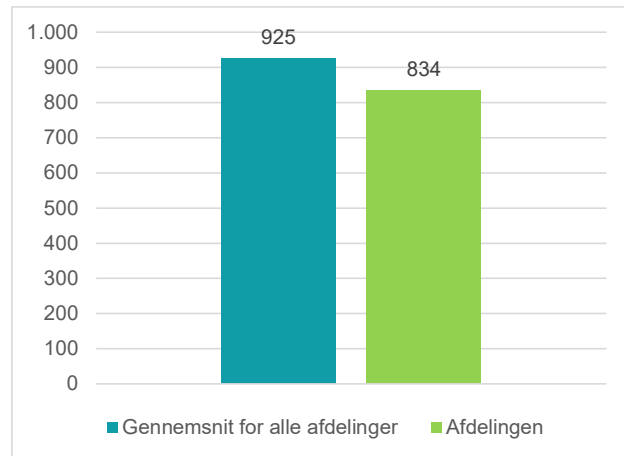
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	21.988.464	21.992.342	-3.878	21.262.944
Husleje, erhverv, institutioner mv.	607.536	591.900	15.636	578.920
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	848.945	937.118	-88.173	996.119
Drift af fællesvaskeri	218.500	217.000	1.500	218.322
Drift af fælleslokaler	107.850	111.250	-3.400	108.050
Renter (2,0% for budget 2027)	786.202	954.209	-168.007	1.251.902
Øvrige indtægter	0	0	0	62.364
Afvikling af overskud	936.513	327.964	608.549	1.051.442
Samlede indtægter	25.494.010	25.131.783	362.227	25.530.062
Nødvendig huslejeforhøjelse	1.187.262			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 42 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 258 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

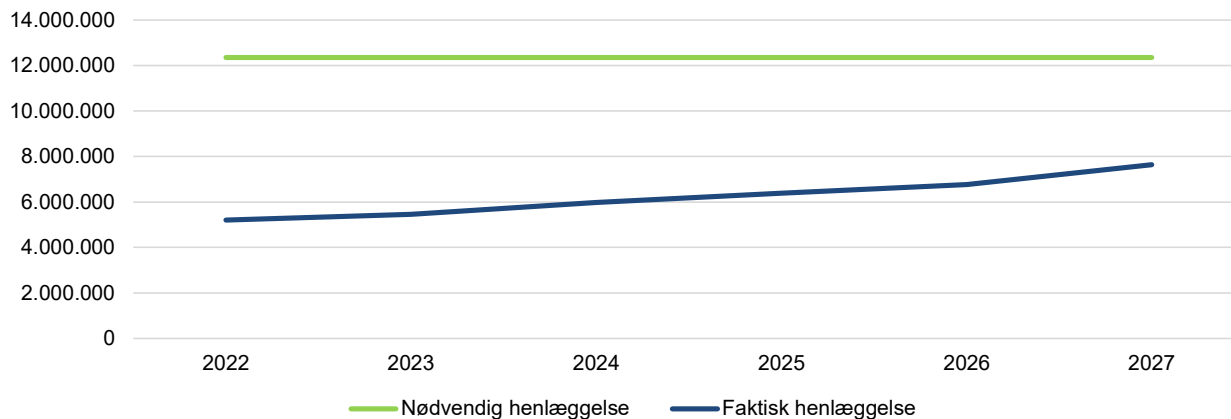
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	63	5.599 kr.	5.901 kr.	302 kr.
2 - rums bolig	60	4.019 kr.	4.236 kr.	217 kr.
3 - rums bolig	93	5.522 kr.	5.820 kr.	298 kr.
4 - rums bolig	84	5.071 kr.	5.345 kr.	274 kr.
5 - rums bolig	122	6.949 kr.	7.324 kr.	375 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

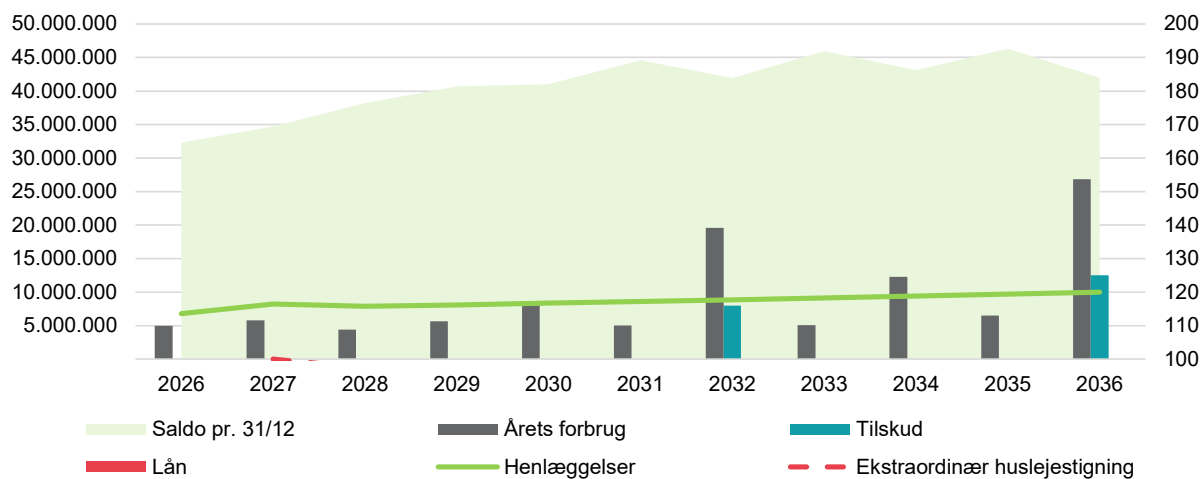
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 12.352.160 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 7.647.000 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 9

Ovenstående afspejler at afdelingen er et stykke fra at henlægge nok, men at det ikke viser sig i de første 10 år.

Kigger vi dog over de næste 30 år, så har afdelingen lån for 250.000.000+!

Derfor vil det også give mening for afdeling at kigge på en fremtidssikring, da vi kan se at det at gøre noget nu, betyder rigtig meget for lånebehovet om fx 15-20 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	32	83	34	35	36	37	38	40	41	42	43
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	60	62	64	66	68	70	72	74	76	79	81
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	26	27	28	28	29	30	31	32	33	34	35
1.6 Affaldshåndtering	6	106	6	6	7	7	7	7	7	8	8
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	58	23	23	24	25	26	26	27	501	29	30
1.8 Legeplads	20	20	21	182	22	23	23	24	25	26	224
1.9 Skure og hegn	5	156	6	6	6	6	906	6	612	7	204
1.10 Beplantning	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	8	8	8	9	9	9	10	10	10	10	11
2.2 Facade	10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
2.3 Tag og kviste	220	227	233	384	248	255	263	271	279	287	296
2.4 Tagrender og nedløb	150	155	159	164	169	174	179	184	190	196	202
2.5 Altaner og altangange				179							
2.6 Udvendige trapper og ramper	48	19	20	20	21	22	22	23	3.903	24	25
2.7 Døre	94	234	100	103	106	109	5.559	116	1.572	123	127
2.8 Vinduer	324	120	124	127	131	135	139	143	148	152	444
2.9 Porte									12		
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	2.292	1.862	1.918	1.975	2.034	2.095	2.158	2.223	2.290	3.458	3.562
3.2 Sanitet	85	88	90	93	96	99	101	105	108	111	114
3.3 Komfur og emhætte	150	155	159	164	169	174	179	184	190	196	202
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	190	249	257	264	272	280	289	298	306	316	325
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange		45	46	48	49	51	2.585	54	55	57	12.784
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	8	8	8	8	8	9	9	9	10	10	10
4.4 Fælleshus og -faciliteter	15	15	16	622	17	17	18	18	19	20	20
4.5 Kælderrum og -gange	78	19	19	20	20	21	21	22	23	23	6.751
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	74	76	78	81	83	86	88	91	94	82	84
5.2 Belysningsanlæg	201	68	70	72	74	76	78	81	661	86	88
5.3 Elinstallationer	120	1.124	127	131	135	139	143	148	152	157	161
5.4 Vandinstallationer	91	94	97	100	103	106	109	112	115	118	121
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	45	46	48	49	155	52	66	55	57	59	60
5.6 Fællesvaskeri	60	62	64	66	3.239	153	72	74	76	78	81
5.7 Ventilationsanlæg	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27
5.8 Brandanlæg og -alarmer	10	123	14	14	15	156	277	16	17	17	18
5.9 Porttelefon og låsesystem	90	93	95	98	101	104	5.381	111	114	117	121
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	53	49	50	52	139	55	252	58	60	62	63
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklydere og tilbehør	330	340	350	361	371	383	394	406	418	431	443
Årets forbrug	5.003	5.815	4.395	5.615	8.024	5.027	19.569	5.095	12.248	6.489	26.818
Henlæggelser	6.771	7.647	7.877	8.113	8.356	8.607	8.865	9.131	9.405	9.687	9.978
LBF egen trækningsret							8.000				12.500
Ekstraordinære henlæggelser		600									
Saldo pr. 31/12	30.512	32.279	34.712	38.193	40.691	41.023	44.603	41.899	45.935	43.092	46.289

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.