



Budget 2027

Afdeling 65 Æblelunden

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



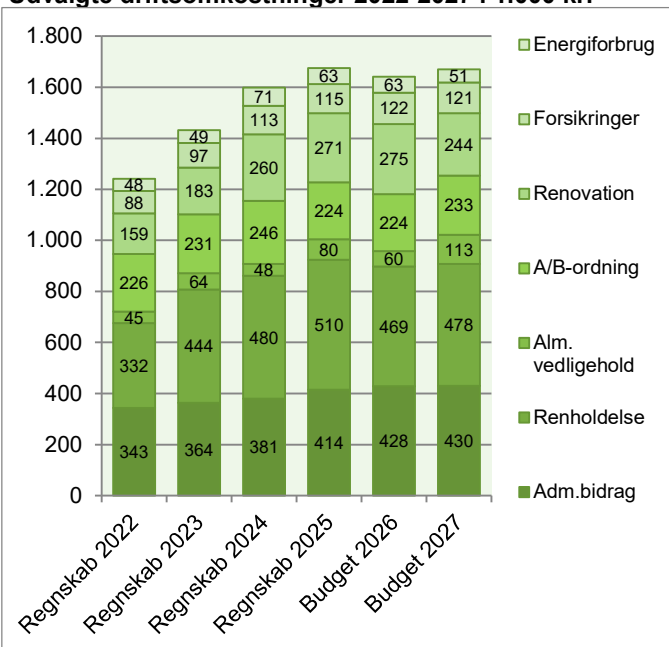
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

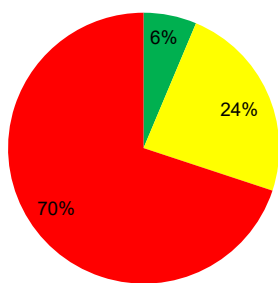


Huslejeforhøjelse 2,7%

Afdelingens udgifter

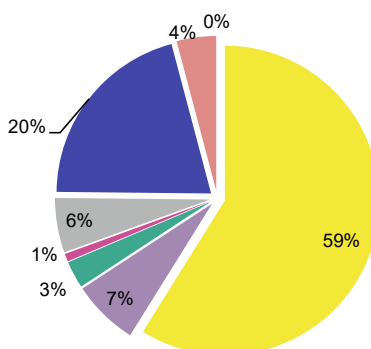
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	5.978.927	5.978.928	-1	5.748.997
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	120.000	30.000	90.000	0
● Ejendomsskatter	595.836	873.215	-277.379	589.562
● Forsikringer	120.800	122.100	-1.300	114.708
● Vandafgift	1.000	1.100	-100	1.000
● Renovation	244.100	275.000	-30.900	270.741
● El og varme, fællesarealer	50.530	63.018	-12.488	62.588
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	2.009
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	23.300	22.800	500	36.171
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	60.000	60.000	0	49.806
● Køb og salg edb-udstyr	2.500	2.500	0	0
● Renholdelse	478.105	469.163	8.942	509.621
● Almindelig vedligeholdelse	113.200	60.000	53.200	79.608
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.899.000	1.441.000	458.000	1.394.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	232.690	223.890	8.800	223.808
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	11.000	10.000	1.000	10.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	429.860	428.280	1.580	414.294
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	61.108
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	370.741
Samlede udgifter	10.360.848	10.060.994	299.854	9.938.762

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



- Ydelser på lån
- Ejendomsskatter og forsikringer
- El, vand, varme, renovation og fælles udgifter
- Bestyrelses- og beboeromkostninger
- Renholdelse og vedligeholdelse
- Henlæggelser
- Bidrag til Landsbyggefonden og boligorganisationen
- Afvikling af underskud, tab på lejere samt ekstraordinære udgifter

Bemærkninger til budgetterede udgifter

Stigning i "ydelse på forbedringsarbejder", skyldes beslutningen fra 2025 om overgang til fjernvarme, hvilket alene giver ca. 45% af huslejestigningen.

Vi nedsætter budgettet til ejendomsskat, da vi har fået afgørelse, vedr. denne. Hele denne besparelse benyttes dog til at styrke henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse, der er alt for lav til at kunne finansiere afdelingens drift og vedligehold på den lange bane. En yderligere styrkelse af denne, bliver nødvendig i årene fremover også.

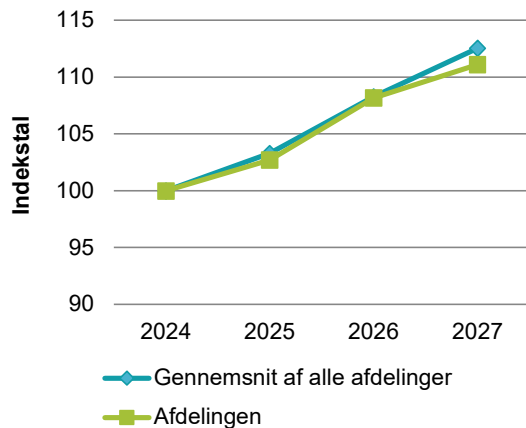
Udgiften til almindelig vedligeholdelse stiger, grundet repræsentantskabets beslutning om at AAB skal være sprøjtefrit. ukrudsbehandling vil fremover foregå med hedvandsbehandling.

Afdelingens indtægter

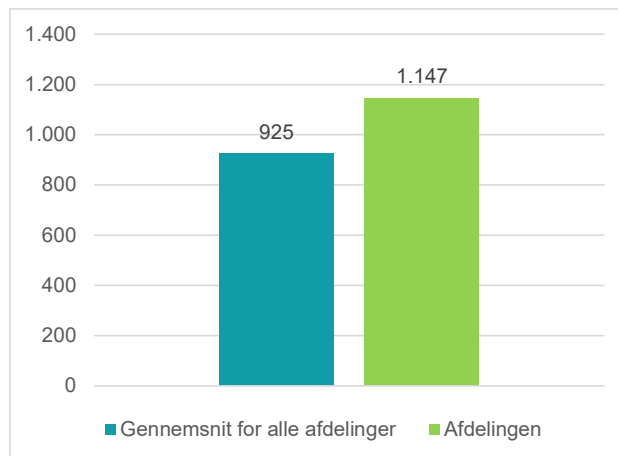
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	9.782.232	9.781.804	428	9.287.880
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	8.976	10.284	-1.308	9.961
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	165.000	165.000	0	250.134
Øvrige indtægter	0	0	0	233.745
Afvikling af overskud	141.839	103.906	37.933	157.042
Samlede indtægter	10.098.047	10.060.994	37.053	9.938.762
Nødvendig huslejeforhøjelse	262.801			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 30 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 261 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

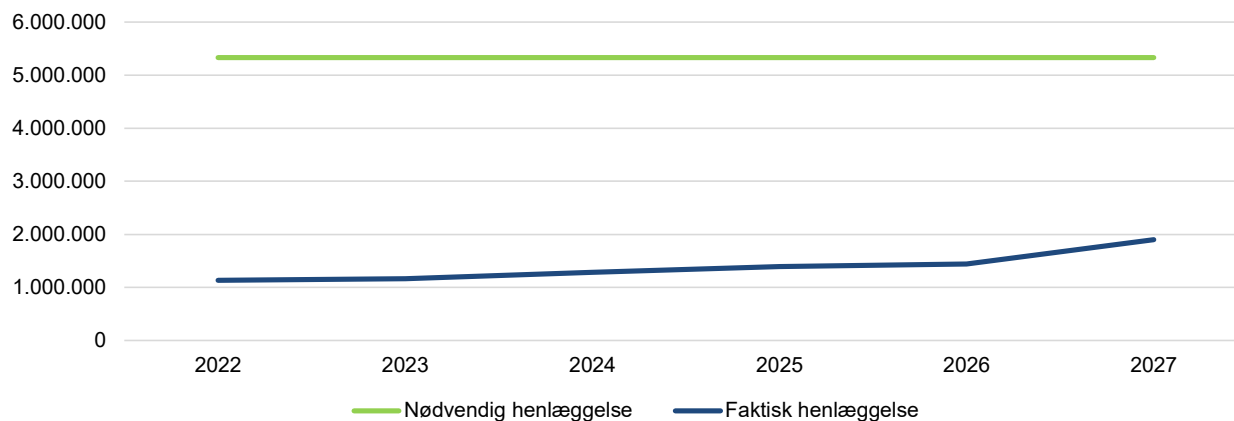
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	86	8.350 kr.	8.575 kr.	225 kr.
4 - rums bolig	115	10.567 kr.	10.852 kr.	285 kr.
5 - rums bolig	115	10.351 kr.	10.630 kr.	279 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

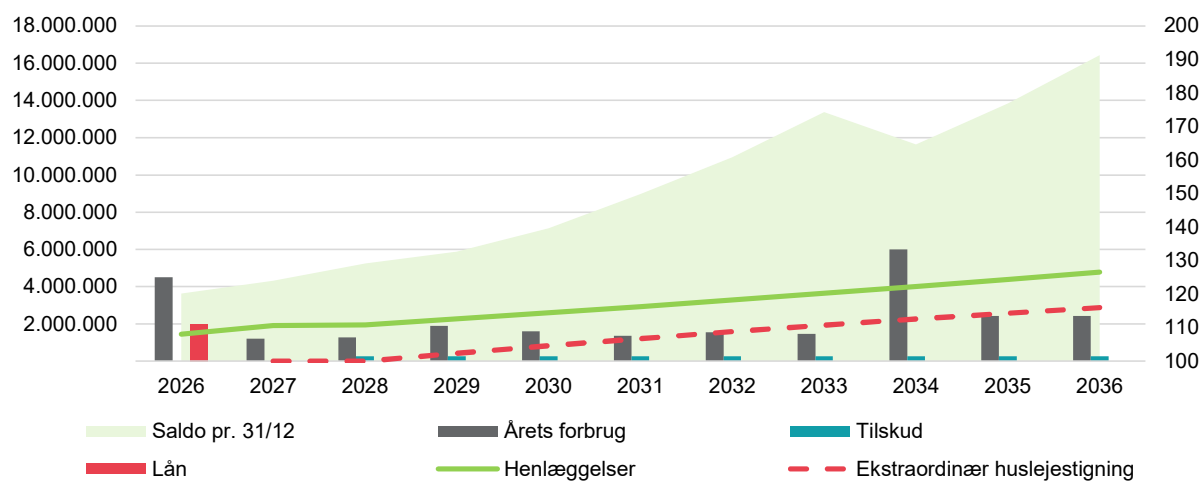
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 5.331.532 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 1.899.000 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 65

Som det foregår af ovenstående graf, henlægger afdelingen ikke i nærheden af det nødvendige, for at kunne egenfinansiere fremtidige renoveringsopgaver. Dette kommer vi til at have stort fokus på, i de kommende års budgetter!

Der vil på afdelingsmødet blive fremlagt en plan for at forbedre denne situation, da det ellers vil resultere i enkelte år, med endog meget store huslejestigninger, når vi kikker lidt frem i tiden.

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.