



Budget 2027

Afdeling 2 Nordre Bydel I

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



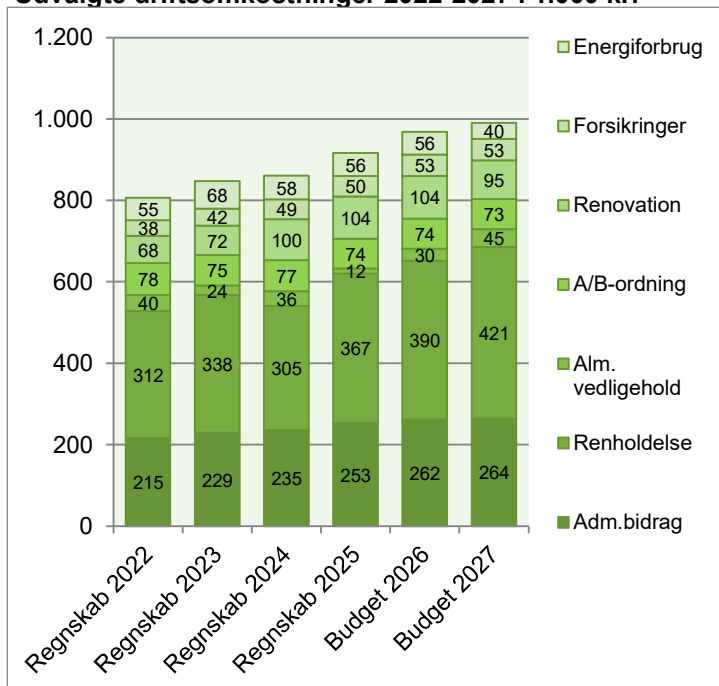
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

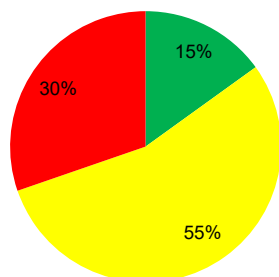


Huslejeforhøjelse 3,7%

Afdelingens udgifter

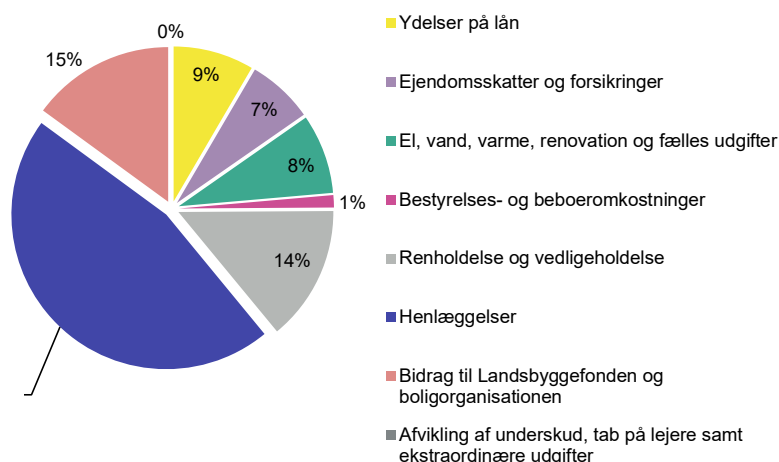
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	5.536	5.536	0	5.536
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	272.603	313.977	-41.374	395.389
● Ejendomsskatter	174.197	164.289	9.908	154.585
● Forsikringer	52.600	53.300	-700	49.949
● Vandafgift	132.000	125.000	7.000	130.385
● Renovation	95.300	104.000	-8.700	103.790
● El og varme, fællesarealer	39.597	55.795	-16.198	56.377
● Drift af fællesvaskeri	7.200	7.200	0	6.866
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	90
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	19.100	15.800	3.300	16.324
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	22.000	20.500	1.500	33.615
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	1.210
● Renholdelse	421.496	389.726	31.770	366.622
● Almindelig vedligeholdelse	44.500	30.000	14.500	12.320
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.439.000	1.373.000	66.000	1.333.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	73.440	73.940	-500	73.742
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	5.000	10.000	-5.000	10.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	229.425	225.220	4.205	221.189
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	263.607	261.837	1.770	253.431
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	74.566
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	49.336
Samlede udgifter	3.297.601	3.230.120	67.481	3.348.323

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Da der udløber nogle gamle kreditforeningslån, er der en besparelse på udgiften "Ydelser på forbedringsarbejder". Kredsløb har generelt nedsat priserne på renovation, hvilket ligeledes giver en besparelse.

Regeringen har besluttet at reducere elafgiften i 2026 og 2027, hvilket også giver en besparelse.

Udgiften til renholdelse stiger, pga. den almindelige lønudvikling og så er der afsat lidt flere timer til afdelingen, på baggrund af det reelle timeforbrug i 2024 og 2025.

Udgiften til "almindelig vedligehold" stiger pga. udgift til hedvandsbehandling af ukrudt.

Henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse er pristalsreguleret og vigtig for at bibeholde den fine langtidskonomi som afdelingen har. Vi er stadig et lille stykke efter det endelige mål for denne, men vi øger den i små bidder.

Afdelingsmødet vedtog turnusarbejde til vedl. af køkkener.

Udskudte arbejder på afdelingens vedligeholdsplan, betyder at renteindtægten stiger en smule.

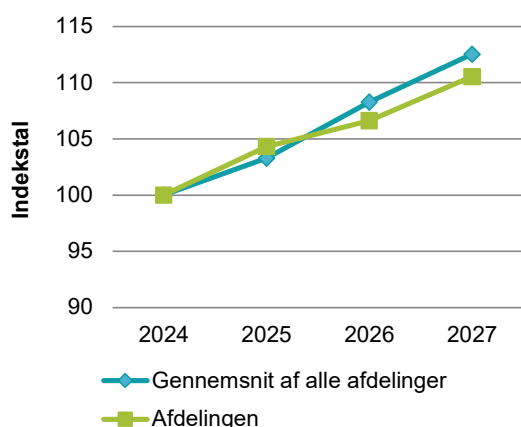
Afvikling af tidligere års overskud, falder til gengæld en smule, da overskud i 2025 blev lidt lavere end tidligere år.

Afdelingens indtægter

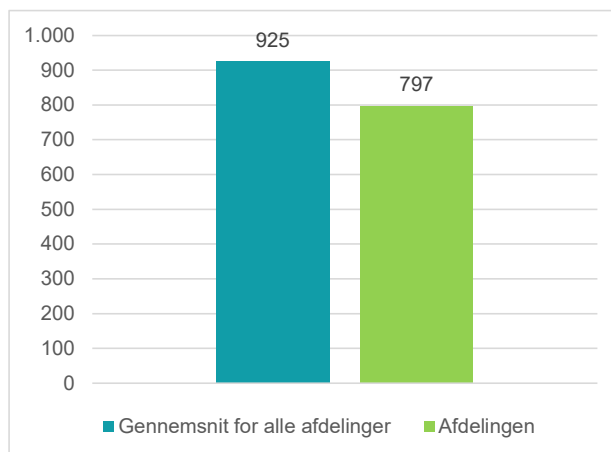
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	1.919.736	1.920.116	-380	1.878.624
Husleje, erhverv, institutioner mv.	815.958	807.169	8.789	788.517
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	137.412	137.412	0	144.763
Drift af fællesvaskeri	25.000	25.000	0	24.935
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	205.000	182.000	23.000	305.223
Øvrige indtægter	0	0	0	0
Afvikling af overskud	124.022	158.423	-34.401	206.261
Samlede indtægter	3.227.128	3.230.120	-2.992	3.348.323
Nødvendig huslejeforhøjelse	70.473			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 23 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 168 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

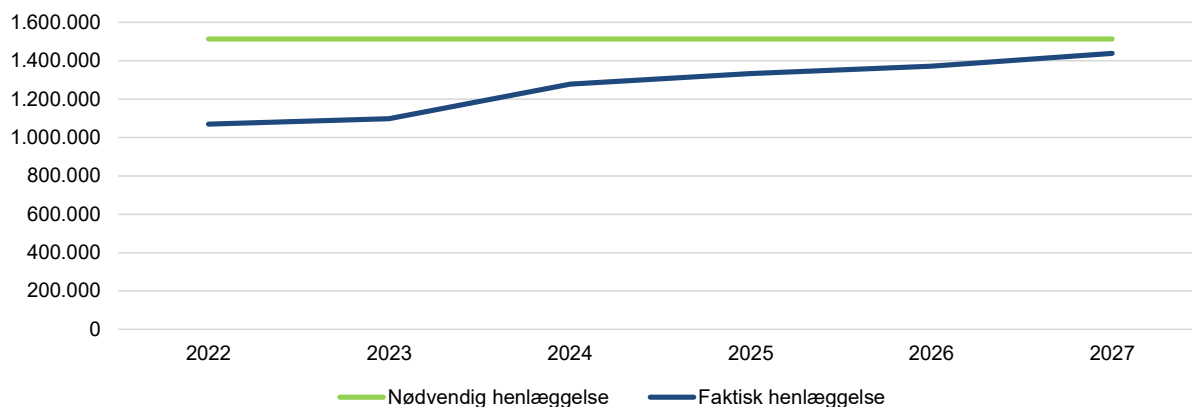
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	58	3.744 kr.	3.883 kr.	139 kr.
3 - rums bolig	74	4.077 kr.	4.228 kr.	151 kr.
4 - rums bolig	108	6.470 kr.	6.709 kr.	239 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

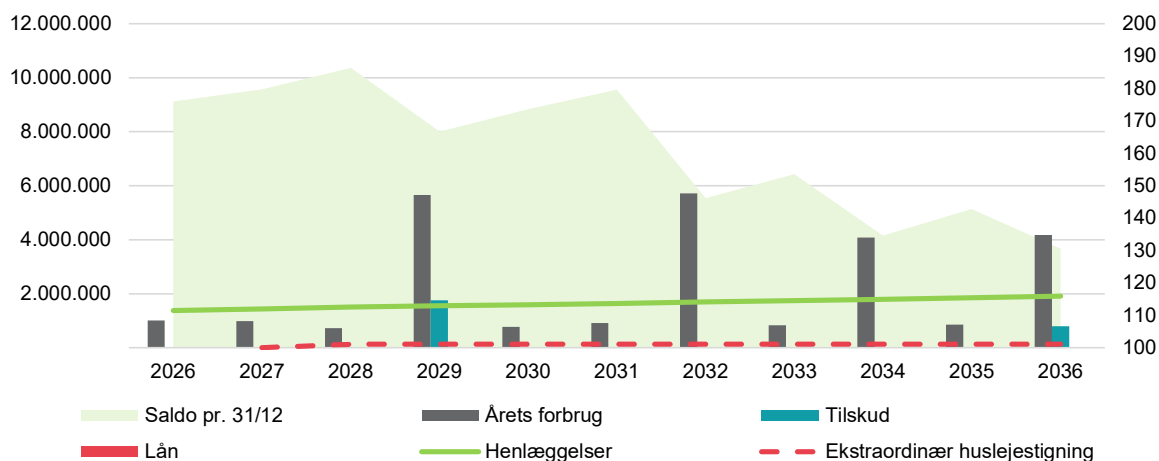
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 1.514.055 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 1.439.000 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 2

Med de for nuværende budgetterede arbejder, kan afdelingen selv finansiere udførelsen af disse, i de næste 30 år. Dette gør afdelingen til en af de meget få afdelinger i AAB, hvor det p.t. ikke er nødvendigt at lave en plan for fremtidige stigninger i henlæggelsesniveauet. Når vi ser ud over 30 år, opstår der dog et lånebehov, men dette kan vi med al sandsynlighed eliminere, ved mindre justeringer af henlæggelsen i de kommende år.

Vi skal selvfølgelig sørge for at holde denne udvikling ved lige, så huslejen i afdelingen kan fortsætte med at udvikle sig stille og roligt, uden at vi ser ind i år med ekstraordinære store stigninger.

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	7					8					10
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste		50									
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning									52		
1.6 Affaldshåndtering									30		
1.7 Inventar og udsmykning udearealer				57							
1.8 Legeplads											
1.9 Skure og hegn	2	6	6	64	7	7	7	7	7	8	8
1.10 Beplantning	5	5	5	5	6	125	6	6	6	7	7
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser									45		
2.2 Facade	4	9	9	10	10	10	10	11	11	11	12
2.3 Tag og kviste	322	23	23	24	25	26	26	27	1.715	29	30
2.4 Tagrender og nedløb	2	6	6	6	6	6	7	7	396	7	7
2.5 Altaner og altangange	4	4	4	4	5	5	5	5	5	5	5
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	3	37	5	25	5	6	6	6	263	6	7
2.8 Vinduer	11	66	12	3.561	13	13	14	14	166	15	15
2.9 Porte	1	1	2	2	2	2	2	2	100	2	2
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	164	225	232	239	246	254	261	269	277	252	259
3.2 Sanitet	14	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18
3.3 Komfur og emhætte	37	39	40	41	42	43	45	46	47	49	50
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	236	137	141	145	150	154	159	163	168	173	179
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	2	2	2	2	2	2	2	2	381	3	404
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser		3	3	3	3	3	71	3	3	3	3
4.4 Fælleshus og -faciliteter		143							68		
4.5 Kælderrum og -gange	3	8	8	480	8	9	9	9	9	10	10
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	13	13	14	14	15	15	1.087	16	16	17	17
5.2 Belysningsanlæg	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
5.3 Elinstallationer	26	32	33	34	35	36	37	38	39	40	42
5.4 Vandinstallationer	18	18	19	19	20	20	3.281	22	22	23	24
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	7	7	7	8	8	8	471	9	9	9	2.889
5.6 Fællesvaskeri	5	5	5	755	6	6	6	6	7	7	7
5.7 Ventilationsanlæg	3	3	3	3	3	3	3	4	10	4	4
5.8 Brandanlæg og -alarmer									54		
5.9 Porttelefon og låsesystem	12	12	13	13	14	14	14	15	15	16	16
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	22	23	23	24	25	25	65	27	28	29	29
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	87	90	92	95	98	101	104	107	110	114	117
Årets forbrug	1.008	983	725	5.652	769	920	5.718	841	4.083	858	4.175
Henlæggelser	1.373	1.439	1.504	1.549	1.596	1.644	1.693	1.744	1.796	1.850	1.906
LBF egen trækingsret, vinduer				1.750							
LBF egen trækingsret, radiatorsystem											800
Saldo pr. 31/12	8.759	9.124	9.579	10.359	8.006	8.833	9.556	5.532	6.435	4.149	5.141

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.