



Budget 2027

Afdeling 58
Roukær

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



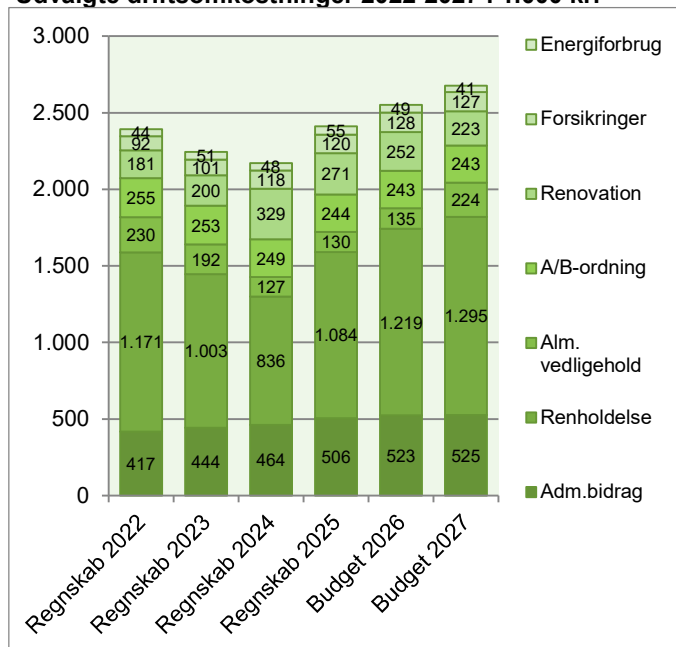
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

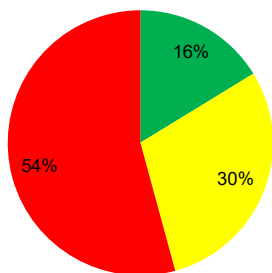


Huslejeforhøjelse 3,8%

Afdelingens udgifter

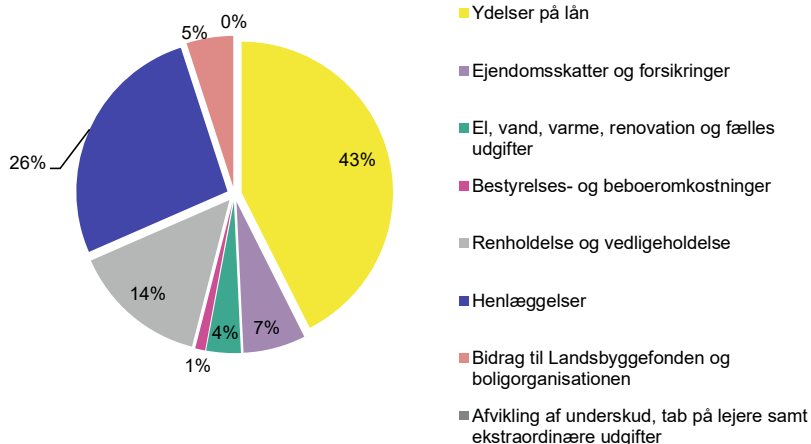
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	4.304.224	4.231.199	73.025	4.137.033
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	164.813	166.812	-1.999	177.208
● Ejendomsskatter	575.566	613.034	-37.468	540.170
● Forsikringer	126.700	128.217	-1.517	120.247
● Vandafgift	3.000	3.500	-500	2.435
● Renovation	222.580	252.100	-29.520	271.154
● El og varme, fællesarealer	40.896	48.652	-7.756	54.703
● Drift af fællesvaskeri	87.700	102.500	-14.800	105.376
● Drift af selskabslokaler mv.	33.300	35.700	-2.400	36.329
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	46.000	43.300	2.700	70.933
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	64.000	57.000	7.000	15.709
● Køb og salg edb-udstyr	1.000	1.000	0	585
● Renholdelse	1.294.629	1.219.325	75.304	1.084.417
● Almindelig vedligeholdelse	223.700	135.000	88.700	130.409
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.535.000	2.438.000	97.000	2.408.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	242.840	243.440	-600	244.242
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	10.000	10.000	0	10.000
● Bidrag til Landsbyggefonden	0	0	0	0
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	524.744	523.284	1.460	506.180
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	93.976
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	143.266
Samlede udgifter	10.500.692	10.252.063	248.629	10.152.374

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

Ydelser på oprindelig prioritetslån stiger, da ydelsesstøtten fra staten nedsættes løbende i lånets løbetid. Den fuldtindfasede grundskyld er nedsat fra 2026 for Roukær Allé 1, som betyder at der er en besparelse på ejendomsskatten.

Udgiften til renovation falder, fordi regeringen har besluttet, at udgifterne for emballageaffald flyttes fra kommunerne til virksomhederne.

Stigningen til almindelig vedligeholdelse skyldes, man nu skal budgettere med udgifter til hedvandsanlæg, så afdelingerne kan blive sprøjtefrie.

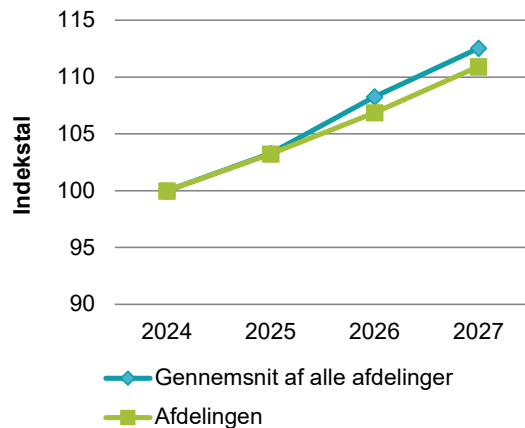
Faldet i afvikling af overskud skyldes, man i 2025 har haft et lavere overskud end i 2024. Dette betyder at man ikke har kunne lave en ligeså stor ekstraordinær henlæggelse i 2027.

Afdelingens indtægter

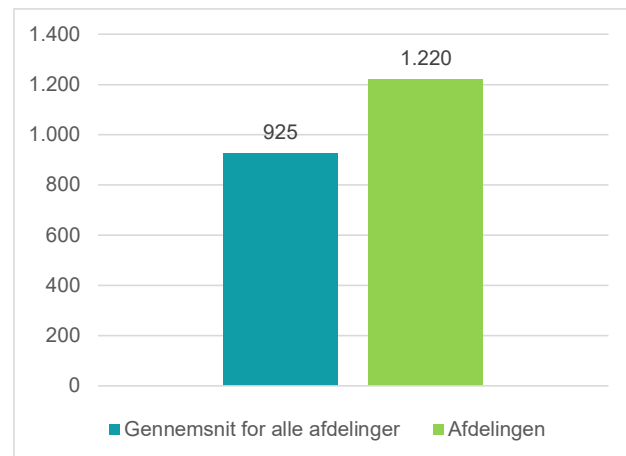
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	9.477.156	9.477.831	-675	9.155.796
Husleje, erhverv, institutioner mv.	0	0	0	0
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	136.308	135.908	400	137.333
Drift af fællesvaskeri	50.400	57.000	-6.600	50.358
Drift af fælleslokaler	15.400	12.500	2.900	15.340
Renter (2,0% for budget 2027)	218.800	242.000	-23.200	379.511
Øvrige indtægter	0	0	0	24.277
Afvikling af overskud	240.367	326.824	-86.457	389.760
Samlede indtægter	10.138.431	10.252.063	-113.632	10.152.374
Nødvendig huslejeforhøjelse	362.261			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 45 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 280 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

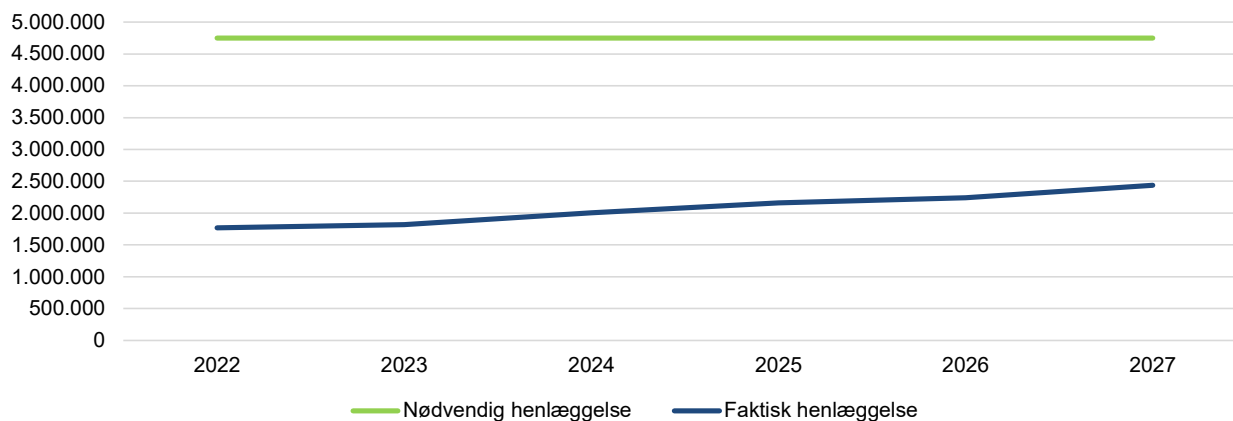
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	27	2.665 kr.	2.766 kr.	101 kr.
2 - rums bolig	72	7.416 kr.	7.698 kr.	282 kr.
3 - rums bolig	88	8.304 kr.	8.620 kr.	316 kr.
4 - rums bolig	110	9.523 kr.	9.885 kr.	362 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

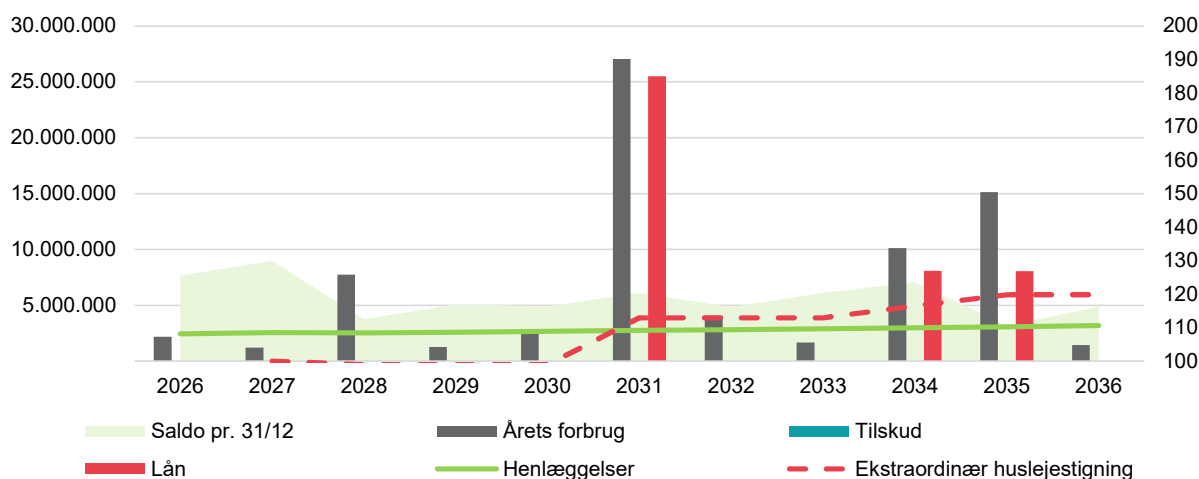
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 4.751.649 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 2.435.000 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 58

Afdelingen har et stort efterslæb, da man ikke har henlagt nok og fortsat ikke henlægger nok til de fremtidige arbejder, det vil betyde at henlæggelsen skal stige de kommende år, så lånebehovet fjernes eller formindskes.

I de kommende 10 år skal afdelingen optage et lån i 2030, 2031 og 2034 som vil give ekstraordinære huslejestigninger.

Der vil blive udarbejdet en fremtidssikringstrategi for afdelingen, som indebærer en gradvis forhøjelse af henlæggelserne over de næste år. Planen skal bringe afdelingen tættere på det nødvendige henlæggelsesniveau som vil resultere i at lånebehovet over de næste mange vil blive væsentligt formindsket.

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	96	97	48	83	51	53	55	56	6.439	60	61
1.2 Parkering og garager								48			
1.3 Kloakledninger, brønde og riste											
1.4 Forsyningsledninger i terræn		5	5	5	5	6	6	6	6	6	7
1.5 Udvendig belysning	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2
1.6 Affaldshåndtering			55								
1.7 Inventar og udsmykning udearealer				64							
1.8 Legeplads	14	10	10	11	11	11	12	267	12	13	13
1.9 Skure og hegn	99	54	56	57	59	61	63	65	67	69	71
1.10 Beplantning	50	52	53	55	56	58	60	62	63	65	67
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	2	2	2	2	2	2	3	3	798	3	3
2.2 Facade	867	74	76	79	737	84	762	89	301	94	97
2.3 Tag og kviste	143	85	6.588	90	93	96	99	101	105	108	111
2.4 Tagrender og nedløb	127	6	48	7	986	7	7	55	161	8	8
2.5 Altaner og altangange	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7	7
2.6 Udvendige trapper og ramper											
2.7 Døre	25	10	10	10	11	3.480	11	12	12	12	13
2.8 Vinduer	23	24	24	25	26	7.742	896	28	29	30	31
2.9 Porte											
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	173	125	129	133	137	141	145	149	154	13.613	163
3.2 Sanitet	31	53	55	56	58	60	62	63	65	67	69
3.3 Komfur og emhætte	68	70	73	75	77	79	82	84	87	89	92
3.4 Køl/frys	18	18	19	20	20	21	21	22	23	23	24
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	40	44	45	46	48	14.217	50	52	54	55	57
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser											
4.4 Fælleshus og -faciliteter	8	8	9	9	9	9	164	10	10	10	11
4.5 Kælderrum og -gange	4	4	5	5	5	5	5	5	913	6	6
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	15	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
5.2 Belysningsanlæg	9	9	9	9	10	450	10	11	11	11	12
5.3 Elinstallationer	28	14	15	15	15	16	16	17	17	18	18
5.4 Vandinstallationer	65	93	95	98	101	104	107	111	114	117	121
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	37	112	39	41	42	43	129	46	47	313	50
5.6 Fællesvaskeri	67	56	58	60	62	63	65	67	69	71	74
5.7 Ventilationsanlæg	4	10	10	10	10	11	11	11	12	12	12
5.8 Brandanlæg og -alarmer	8	7	7	7	8	8	8	8	9	9	9
5.9 Porttelefon og låsesystem	15	5	5	6	6	6	1.004	6	333	7	7
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	22	23	23	24	25	25	59	27	28	29	29
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	133	137	142	146	150	155	159	164	169	174	179
Årets forbrug	2.201	1.219	7.726	1.259	2.833	27.026	4.085	1.660	10.123	15.108	1.430
Henlæggelser	2.238	2.435	2.508	2.583	2.661	2.741	2.823	2.908	2.995	3.085	3.177
Ekstraordinære henlæggelser	200	100									
Kreditforeningslån						17.000			8.100		
Kreditforeningslån køkken og bad						8.501				8.073	
Saldo pr. 31/12	7.426	7.663	8.979	3.762	5.086	4.914	6.129	4.867	6.116	7.088	3.137

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.