



Budget 2027

Afdeling 7 Ringkøbingvej

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



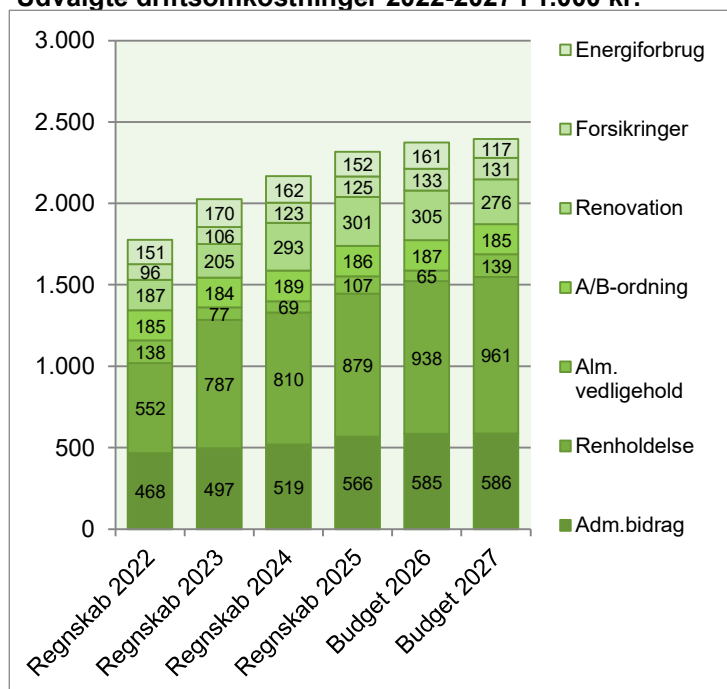
Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

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.

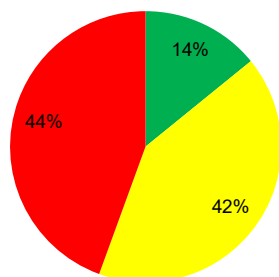


Huslejeforhøjelse 5,8%

Afdelingens udgifter

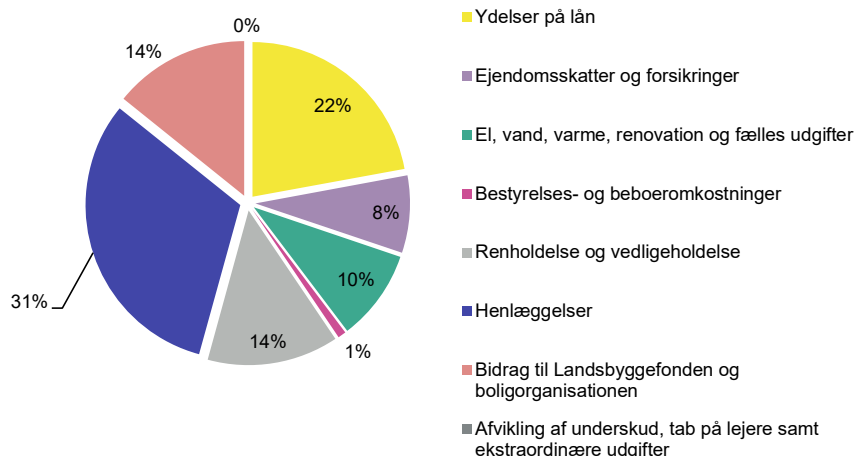
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
● Ydelser på oprindelig prioritetslån	561.622	561.622	0	545.848
● Ydelser på forbedringsarbejder m.v.	1.210.087	1.212.047	-1.960	1.213.986
● Ejendomsskatter	517.566	486.856	30.710	456.781
● Forsikringer	131.400	133.179	-1.779	124.931
● Vandafgift	370.000	324.000	46.000	372.735
● Renovation	275.510	305.000	-29.490	301.020
● El og varme, fællesarealer	117.123	160.999	-43.876	152.151
● Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
● Drift af selskabslokaler mv.	0	0	0	0
● Kontingent BL, telefon og andre udgifter	35.300	34.600	700	28.316
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, afdelingsmøder	31.500	31.500	0	4.813
● Køb og salg edb-udstyr	2.500	2.500	0	0
● Renholdelse	961.424	937.682	23.742	879.494
● Almindelig vedligeholdelse	139.200	65.000	74.200	107.053
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.324.000	2.179.000	145.000	1.921.000
● Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	184.880	187.080	-2.200	186.085
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	17.500	17.500	0	17.500
● Bidrag til Landsbyggefonden	554.374	544.195	10.179	534.434
● Administrationsbidrag mv. til boligorganisationen	586.194	584.794	1.400	566.021
● Tab på lejere	0	0	0	0
● Ekstraordinære udgifter	0	0	0	76.971
● Afvikling af underskud	0	0	0	0
● Regnskabets overskud/underskud	0	0	0	3.380
Samlede udgifter	8.020.180	7.767.554	252.626	7.492.520

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Bemærkninger til budgetterede udgifter

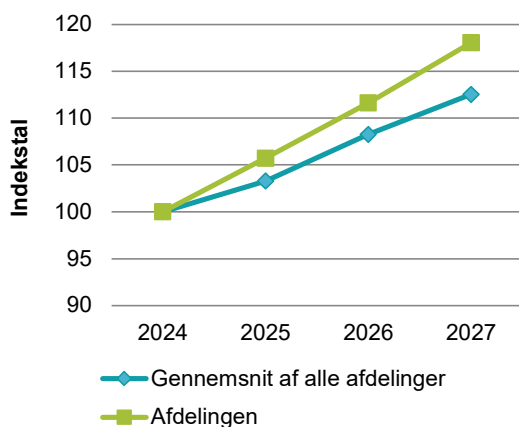
En indfasning af ejendomsskatten giver en stigning her.
 Vand er blevet dyrere, samtidig med at forbruget i afdelingen er steget væsentligt - det giver en relativt stort stigning.
 Renovation er generelt blevet billigere i takt med at Kredsløb har fået bedre styr på affaldsløsningerne.
 El-afgiften er sat ned og det giver en besparelse på el og varmen på fællesarealerne
 Stigningen i renholdelse er fra almindelig lønudvikling.
 Den store stigning i almindelig vedligeholdelse er da der nu skal budgetteres med hedvandsbehandling i afdelingen.
 Omkring halvdelen af huslejestigningen skyldes lavere indtægter!
 Der er et fald i overskudsafvikling og den budgetterede rente er sat ned fra 2,5 til 2,0%
 Det giver samlet en indtægt, som er ca. 160.000 lavere!

Afdelingens indtægter

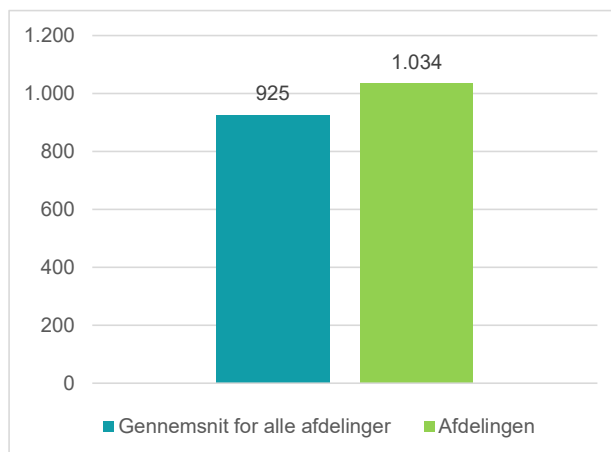
	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
Indtægter				
Husleje, beboelse	7.080.732	7.083.584	-2.852	6.710.040
Husleje, erhverv, institutioner mv.	173.628	167.304	6.324	165.899
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	101.460	101.460	0	101.460
Drift af fællesvaskeri	0	0	0	0
Drift af fælleslokaler	0	0	0	0
Renter (2,0% for budget 2027)	170.200	255.000	-84.800	315.069
Øvrige indtægter	0	0	0	9.499
Afvikling af overskud	86.476	160.206	-73.730	190.553
Samlede indtægter	7.612.496	7.767.554	-155.058	7.492.520
Nødvendig huslejeforhøjelse	407.684			

Huslejeudviklingen

Basisår 2024 = indeks 100



Huslejeniveau pr. m² i 2027



Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2027

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	55 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	293 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

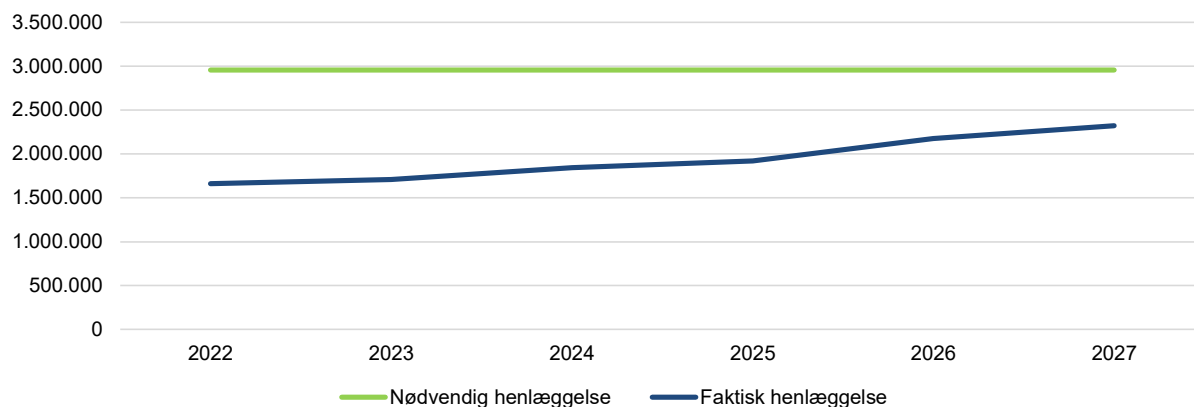
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	57	4.420 kr.	4.676 kr.	256 kr.
3 - rums bolig	88	7.126 kr.	7.539 kr.	413 kr.
4 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

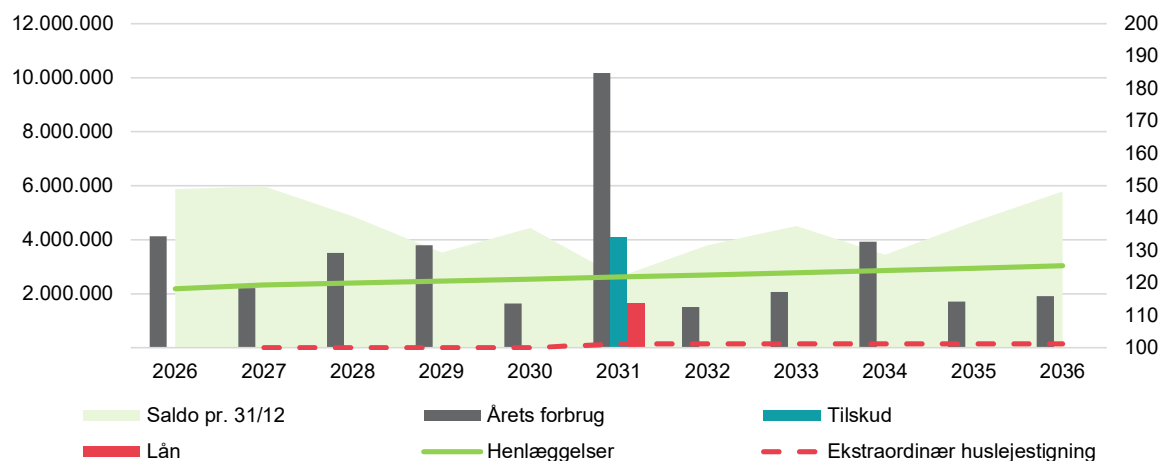
Afdelingens henlæggelser

For at undgå ekstraordinære huslejestigninger skal afdelingen hvert år henlægge 2.955.953 kr. til fremtidens vedligeholdelse. I 2027 henlægger afdelingen 2.324.000 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 7

Ovenstående viser at afdelingen ikke henlægger nok til den planlagte vedligehold og drift af afdelingen, som fremgår af afdelingens vedligeholdelsesplan. Det betyder at afdelingen er nødsaget til at optage kreditforeningslån, som giver u hensigtsmæssigt store huslejestigninger i de år, hvor låneoptag er nødvendigt.

Vi kommer til at kigge på en langsigtet løsning i forhold til dette og vil løbende forsøge at hæve henlæggelsesniveauet.

Afdelingen har genindført kollektiv råderet, som har afhjulpet ovenstående problematik væsentligt, men en større skimmelsag i 2025 har desværre skabt et lånebehov allerede i 2031!

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	49	50	52	53	55	57	58	60	62	64	66
1.2 Parkering og garager											
1.3 Kloakledninger, brønde og riste	30	53	32	33	58	35	36	63	38	39	69
1.4 Forsyningsledninger i terræn											
1.5 Udvendig belysning	8	8	8	9	9	9	10	10	130	10	11
1.6 Affaldshåndtering											
1.7 Inventar og udsmykning udearealer	6	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8
1.8 Legeplads	1			3							
1.9 Skure og hegn	3	4	4	4	4	4	4	4	4	5	5
1.10 Beplantning	20	21	21	22	23	23	24	25	2.041	10	10
Bygning, klimaskærm											
2.1 Fundament og lyskasser	8	8	8	8	8	9	9	9	10	10	10
2.2 Facade	138	18	18	19	19	20	20	21	22	22	186
2.3 Tag og kviste	24	24	25	26	27	27	28	29	30	31	32
2.4 Tagrender og nedløb	74	11	79	12	12	86	13	14	94	14	15
2.5 Altaner og altangange	36	37	38	39	221	42	43	44	46	256	49
2.6 Udvendige trapper og ramper	6	6	6	7	7	7	7	7	8	8	8
2.7 Døre	40	81	88	44	45	46	48	49	51	52	112
2.8 Vinduer		75	912		82			89			97
2.9 Porte									23		
Bygning, bolig indvendig											
3.1 Gulve, væg og loft	2.869	277	286	294	303	312	322	331	341	317	326
3.2 Sanitet	22	22	23	23	24	25	26	26	27	28	29
3.3 Komfur og emhætte	68	70	72	75	77	79	82	84	87	89	92
3.4 Køl/frys											
3.5 Øvrige hvidevarer											
3.6 Inventar	162	225	232	239	246	253	261	269	277	285	294
Bygning, fælles indvendig											
4.1 Trappeopgange	13	13	14	1.188	15	15	15	16	16	17	17
4.2 Elevatorer											
4.3 Postkasser	1	1	1	1	1	1	1	482	1	1	1
4.4 Fælleshus og -faciliteter											
4.5 Kælderrum og -gange	119	7	8	1.323	8	8	9	9	9	9	10
Bygning, tekniske anlæg/installationer											
5.1 Faldstammer, brønde og pumpeanlæg	14	9	9	9	9	10	10	10	11	11	19
5.2 Belysningsanlæg	50	20	20	21	22	22	23	24	24	25	26
5.3 Elinstallationer	20	20	21	21	22	23	23	24	25	25	26
5.4 Vandinstallationer	42	44	45	46	48	8.706	51	52	54	55	57
5.5 Varmeanlæg og radiatorer	23	24	656	25	26	83	36	28	29	30	31
5.6 Fællesvaskeri	65	67	584								
5.7 Ventilationsanlæg	30	30	31	32	33	34	35	36	37	39	40
5.8 Brandanlæg og -alarmer	2	5	6	6	6	6	6	6	182	7	7
5.9 Porttelefon og låsesystem	30	806	32	33	34	35	36	37	38	39	40
5.10 Solceller											
5.11 IT, video og netværk	21	21	22	22	23	24	103	25	26	27	28
Materiel											
6.1 Maskiner, plæneklippere og tilbehør	142	146	150	155	159	164	169	174	179	185	190
Årets forbrug	4.135	2.211	3.509	3.799	1.632	10.173	1.515	2.067	3.929	1.718	1.910
Henlæggelser	2.179	2.324	2.394	2.466	2.541	2.617	2.696	2.777	2.860	2.946	3.034
LBF egen trækningsret						4.100					
Kreditforeningslån						1.635					
Saldo pr. 31/12	7.821	5.865	5.979	4.864	3.531	4.439	3.799	4.508	3.438	4.666	5.790

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.