

Afdeling 38 - Kobbelvænget Budget 2027



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. Sammen med driftsbudgettet godkendes aktivitetsplanen for kommende år.

I en almen boligorganisation er der ingen der skal tjene på boligen, så derfor skal huslejen svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Budgettet sammenlignes med budget for sidste år, da budgettet sidste år var bestemmende for den nuværende husleje, og det er derfor ændringer i forhold til det budget, der er afgørende for, hvad husleje der skal betales næste år.

Dette er et komprimeret budget og DV-plan.

Det fulde budget, dv-plan og evt. serviceaftale med administrationen kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

Huslejeændring 0%

Afdeling 38 - Budget 2027

Udgifter

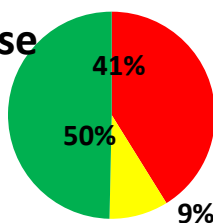
	Budget 2027 kr.	Budget 2026 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2025 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	3.457.000	3.464.000	7.000	3.460.081
● Hjemfaldslån, ydelse	365.000	366.000	1.000	364.858
● Ejendomsskatter	2.152.000	2.569.000	417.000	2.606.000
● Forsikringer	478.000	673.000	195.000	651.261
● Vandafgift	39.000	5.000	-34.000	4.279
● Renovation	1.660.000	1.871.000	211.000	1.763.936
● El og varme, fællesarealer	751.000	735.000	-16.000	484.379
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	3.474.000	3.405.000	-69.000	3.405.980
● Kontingent BL og juridisk assistance	73.000	102.000	29.000	70.378
● Administrationsbidrag til AAB *	2.153.000	2.088.000	-65.000	2.065.383
● Personaleomkostninger	2.014.000	1.954.000	-60.000	1.887.151
● Renholdelse	417.000	552.000	135.000	364.114
● Almindelig vedligeholdelse	441.000	441.000	-	195.950
● Planlagt vedligeholdelse	8.446.221	11.492.924	3.046.703	10.298.527
● - heraf dækket af henlæggelser	-8.446.221	-11.492.924	-3.046.703	-10.298.527
● Drift af fællesvaskeri	233.000	362.000	129.000	205.162
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	42.000	48.000	6.000	63.081
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	280.000	143.000	-137.000	109.529
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	11.432.000	11.073.000	-359.000	11.633.441
● Henlæggelse til normalstandsættelse	303.000	410.000	107.000	429.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	161.000	160.000	-1.000	154.317
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	1.708.682
Samlede udgifter	29.925.000	30.421.000	496.000	31.626.962

Hvis ændring mellem budget 2027 og 2026 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

* Administrationsbidraget for 2027 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2026.

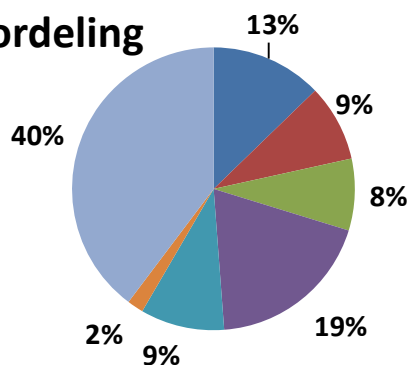
** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 81.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.

Beboernes indflydelse



Her har du ingen indflydelse
Her har du begrænset indflydelse
Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling



Ydelser på lån
Ejendomsskatter og forsikringer
El, varme, vandafgift og renovation
Landsbyggefond og Boligorganisation
Personale, rengøring og vedligeholdelse
Særlige og beboer aktiviteter
Henlæggelser, tab på fraflytninger og uforudsete omk.

Hovedårsag til uændret husleje

Afdelingens husleje kan forblive uændret fordi stigninger i henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, ydelse til landsbyggefonden samt adm. bidrag og personaleomkostninger dækkes af færre udgifter til ejendomsskatter, forsikringer samt renovation.

Afdeling 38 - Budget 2027

<u>Indtægter</u>	Budget 2027 kr.	Budget 2026 kr.	Ændring	Regnskab 2025 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	288.000	285.000	3.000	287.635
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	382.000	382.000	-	381.861
Drift af fællesvaskeri	585.000	564.000	21.000	585.334
Drift af selskabslokaler mv.	23.000	45.000	-22.000	22.807
Renter	248.000	256.000	-8.000	785.212
Øvrige indtægter	-	-	-	318.441
Overført fra opsamlet resultat	939.000	1.426.000	-487.000	1.783.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	2.465.000	2.958.000	-493.000	4.164.290
Husleje, beboelse	27.463.000	27.463.000	-	27.462.672
Samlede indtægter	29.928.000	30.421.000	-493.000	31.626.962
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2024	3.336.554	
Afvikling 2025	-1.783.000	
Årets resultat 2025	1.708.682	939.000
Afvikling 2026	-1.426.000	350.000
Rest til afvikling fra 2027	<u>1.836.236</u>	547.236

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 1.836.236 kr. afvikles over 3 år

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2026

- Fald i udgifter til ejendomsskatter: 417.000 kr.

Der er ikke budgetteret med ekstraordinære henlæggelse i budget 2027, som der var i budget 2026.

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 359.000 kr.

Dette skyldes et fald jf. skattebillet 2026. Der forventes dog en stigning i 2027 og derfor øget med 3,5% fra skattebillet 2026.

- Fald i udgifter til renovation: 211.000 kr.

Faldet skyldes at udgifterne til forsikring er faldet jf. præmie 2026.

Budget 2027 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	585.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	233.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>352.000</u>

Afdeling 38

Afdelings plan for drift- og vedligeholdelse (DV-plan)

I henhold til lov om almene boliger skal alle afdelinger have en drifts- og vedligeholdelsesplan - i daglig tale kaldet en dv-plan. Afdelingens bygninger er værdifulde og skal vedligeholdes for at afdelingen forbliver attraktiv for beboere og boligsøgende, vel vedligeholdt og rar at bo i.

Aktivitet	(angivet i hele tusinde kr.)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A 1 Flyttelejemål		2.515	2.553	2.591	2.630	2.669	2.709	2.750	2.791	2.833	2.876
A 2 Køkkenmodernisering		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
A 19 Vinduer, eftersyn - Vedligehold		106	108	109	111	113	114	116	118	120	121
A 33 Overflader, fællesrum - Vedligehold		137	139	141	143	145	147	150	152	154	156
A 41 BYGGESAG - Gulve, kælder - Vedligehold		3.063									
A 46 Affaldsskakt, rens, service - vedligehold		81	82	84	85	86	88	89	90	92	93
A 49 Kloak/dræn - Vedligehold		65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
A 53 Vand - Servicekontrakt		54	55	55	56	57	58	509	60	61	62
A 59 Radiator, termostater - udskiftning		94	96	97	99	100	102	103	105	106	108
A 61 BYGGESAG - Varmecentral - renovering		4.000									
A 63 Vaskerier - Serviceaftaler og vedligehold		325	330	335	340	345	350	355	361	366	372
A 69 AV-udstyr - Vedligehold		118	120	121	123	125	127	129	131	133	135
A 71 Materiel - Vedligehold		196	198	201	204	208	211	214	217	220	224
A 78 Belægninger, privat fælles - vedligehold		174	176	178	180	182	184	186	188	190	192
A 86 Belysning udv. - Vedligehold		118	120	121	123	125	127	129	131	133	135
A 87 Legeplads - Vedligehold		229	55	236	55	243	55	250	55	258	55
A 97 Beplantning - Vedligehold		69	71	72	73	74	75	76	77	78	79
A 103 Elevatorer - Servicekontrakt		300	305	309	314	318	323	328	333	338	343
A 219 Trapper, overflader - Vedligehold		273	277	282	286	290	294	299	303	308	313
A 227 BYGGESAG - TV-overvågning - Udskiftning		1.161									
A 228 TV-overvågning - Servicekontrakt		75	77	78	79	80	81	82	84	85	86
A 239 Forbyggende skimmelbehandling		1.000									
A 243 Døre, salto-briklåse - Vedligehold		80	81	82	84	85	86	87	89	90	91
A 251 Vaskerier - Udskiftning		108	109	111	113	114	116	118	120	121	123
A 252 Ventilation - Servicekontrakt		215	219	222	225	229	232	236	239	243	246
A 266 BYGGESAG M. LÅN - Vinduer - udskiftning		20.111									
A 269 BYGGESAG - Altandøre - udskiftning		9.565									
A 274 EI - vedligehold		93	94	96	97	98	100	101	103	104	106
A 275 BYGGESAG - HHP - Radiator - udskiftning		670									
A 280 Altaner - vedligehold		63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
Øvrige aktiviteter		1.089	1.149	1.382	1.552	1.057	1.150	1.636	1.379	1.016	1.583
Årets forbrug på dv-aktiviteter		8.446	9.804	7.234	7.305	7.079	8.227	8.282	11.465	7.392	37.521

Likviditetsbudget		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
Primo saldo		21.955	20.429	23.415	23.091	25.612	28.337	31.563	33.914	36.485	36.148	40.159	
Planlagt vedligeholdelse		-11.493	-8.446	-9.804	-7.234	-7.305	-7.079	-8.227	-8.282	-11.465	-7.392	-37.521	
Saldo efter årets forbrug		10.462	11.983	13.611	15.857	18.307	21.259	23.335	25.632	25.020	28.756	2.638	
Årets henlæggelse		9.206	10.312	9.480	9.755	10.030	10.304	10.579	10.853	11.128	11.403	11.677	
Ekstraordinære henlæggelser		761	1.120										
Anden finansiering													
Ultimo saldo		20.429	23.415	23.091	25.612	28.337	31.563	33.914	36.485	36.148	40.159	14.315	
Nøgletal:		Minimum /anbefale											
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	349	400	454	529	610	709	778	855	834	959	88
Årets henlæggelse	kr./m²	** 150	332	381	316	325	334	344	353	362	371	380	389
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	681	781	770	854	945	1.052	1.131	1.217	1.205	1.339	477

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2027 er der: Flyttelejemål (A1), forebyggende skimmelbehandling (A239) og Raditor udskiftning (A275).

Årets henlæggelse i 2027 udgør 381 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2027 udgør 781 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 5 mio.kr.

Obs. DV-planen dækker over de 30 største aktiviteter de næste 10 år. Øvrige aktiviteter dækker over de resterende aktiviteter som er blev lagt sammen til en fællessum over en 10 årig periode. Ønsker du at modtage den fulde aktivitetsoversigt, kontakt ejendomskontoret.

Afdelingsbestyrelsen kan i samarbejde med administrationen overføre ubrugte aktiviteter til efterfølgende år, hvis aktivitet er samme som allerede tidligere er godkendt af afdelingsmøde.

Afdeling 38 - Fremskrivningsbudget

På denne side ser vi på den forventede huslejeudvikling de næste fire år.

Det er vigtigt at understrege, at tallene på denne side, udover det I skal stemme om i år, er **foreløbige** budgettal

	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030
Samlede udgifter	29.925.000	29.371.520	29.946.901	30.530.369
Samlede øvrige indtægter	2.465.000	1.888.160	2.097.799	1.563.214
Forventet huslejeindtægter	27.460.000	27.483.360	27.849.102	28.967.154
Forventet huslejeændring i %	0,00%	0,07%	1,33%	4,01%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingen forventes en huslejestigning på 0,00% i 2027, 0,07% i 2028, 1,33% i 2029. Dette er foreløbige tal og kan ændres med fremtidige resultater i afdelingen. Derudover er afdelingens opsamlede overskud fuldt afviklet i 2029, hvilket giver et udsving på budget 2030.

Afdelingens igangværende byggesager:

Helhedsplan.

