

Afdeling 38 - Kobbelvænget Budget 2026



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 2026

Udgifter

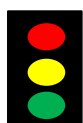
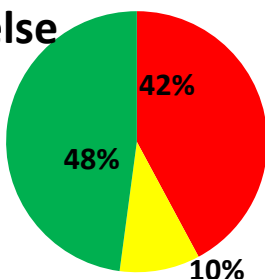
	Budget 2026 kr.	Budget 2025 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2024 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	3.464.000	3.486.000	22.000	3.463.229
● Hjemfaldslån, ydelse	366.000	367.000	1.000	365.767
● Ejendomsskatter	2.569.000	2.606.000	37.000	2.449.000
● Forsikringer	673.000	655.000	-18.000	639.162
● Vandafgift	5.000	10.000	5.000	5.000
● Renovation	1.871.000	1.602.000	-269.000	1.585.921
● El og varme, fællesarealer	735.000	862.000	127.000	601.466
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	3.405.000	3.474.000	69.000	3.366.991
● Kontingent BL og juridisk assistance	102.000	78.000	-24.000	94.852
● Administrationsbidrag til AAB *	2.088.000	2.077.000	-11.000	2.044.802
● Personaleomkostninger	1.954.000	1.907.000	-47.000	1.760.606
● Renholdelse	552.000	582.000	30.000	370.275
● Almindelig vedligeholdelse	441.000	515.000	74.000	471.949
● Planlagt vedligeholdelse	8.161.483	14.231.351	6.069.868	15.577.731
● - heraf dækket af henlæggelser	-8.161.483	-14.231.351	-6.069.868	#####
● Drift af fællesvaskeri	362.000	416.000	54.000	231.331
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	48.000	44.000	-4.000	40.597
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	143.000	161.000	18.000	111.886
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	11.073.000	11.315.000	242.000	10.599.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	410.000	429.000	19.000	432.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	160.000	162.000	2.000	138.434
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	1.552.764
Samlede udgifter	30.421.000	30.748.000	327.000	30.325.033

Hvis ændring mellem budget 2026 og 2025 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

* Administrationsbidraget for 2026 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2025.

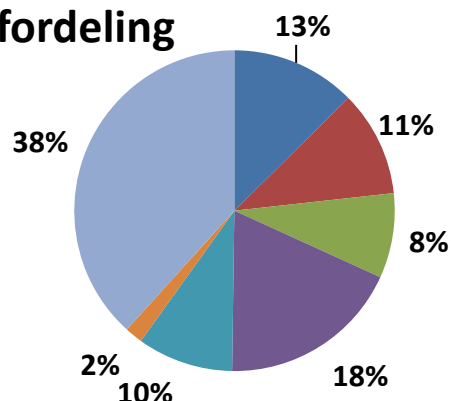
** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 95.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Hovedårsag til uændret husleje

Afdelingens husleje kan forblive uændret dels fordi de øgede udgifter til ejendomsskat, renovation og personale, dækkes af færre udgifter til el, ydelser til Landsbygge- og dispositionsfond, henlæggelse til plantlagt vedligehold samt en øget renteindtægt.

Afdeling 38 - Budget 2026

<u>Indtægter</u>	Budget 2026 kr.	Budget 2025 kr.	Ændring	Regnskab 2024 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	285.000	285.000	-	285.268
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv	382.000	396.000	-14.000	396.942
Drift af fællesvaskeri	564.000	576.000	-12.000	564.299
Drift af selskabslokaler mv.	45.000	8.000	37.000	45.150
Renter	256.000	237.000	19.000	1.003.740
Øvrige indtægter	-	-	-	4.961
Overført fra opsamlet resultat	1.426.000	1.783.000	-357.000	562.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	2.958.000	3.285.000	-327.000	2.862.361
Husleje, beboelse	27.463.000	27.463.000	-	27.462.672
Samlede indtægter	30.421.000	30.748.000	-327.000	30.325.033
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2023	2.345.790
Afvikling 2024	-562.000
Årets resultat 2024	1.552.764
Afvikling 2025	-1.783.000
Rest til afvikling fra 2026	<u>1.553.554</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 1.553.554 kr. afvikles over 2 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2025

- Øgede udgifter til renovation: 269.000 kr.

Kommunens opkrævning af renovation har givet stærk stigende priser grundet øget krav til affaldshåndtering.

- Fald i udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 242.000 kr.

Udgifterne til drifts -og vedligeholdelsesplanen er øget men de ekstraordinær henlæggelse til helhedsplanen er mindre end 2025 og giver samlet en besparelse.

- Fald i udgifter til el og varme, fællesarealer: 127.000 kr.

Besparelse grundet hjemtagelse af forbrugsregnskab.

Budget 2026 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	564.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	362.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>202.000</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.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A 1 Flyttelejemål		2.478	2.515	2.553	2.591	2.630	2.669	2.709	2.750	2.791	2.833
A 2 Køkkenmodernisering		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
A 19 Vinduer, eftersyn - Vedligehold		105	106	108	109	111	113	114	116	118	120
A 33 Overflader, fællesrum - Vedligehold		135	137	139	141	143	145	147	150	152	154
A 41 BYGGESAG - Gulve, kælder - Vedligehold				3.063							
A 46 Affaldsskakt, rens, service - vedligehold		80	81	82	84	85	86	88	89	90	92
A 49 Kloak/dræn - Vedligehold		64	65	66	67	68	69	70	71	72	73
A 53 Vand - Servicekontrakt		53	54	55	55	56	57	58	509	60	61
A 59 Radiator, termostater - udskiftning		93	94	96	97	99	100	102	103	105	106
A 61 BYGGESAG - Varmecentral - renovering										4.000	
A 63 Vaskerier - Serviceaftaler og vedligehold		272	276	280	284	289	293	297	302	306	311
A 69 AV-udstyr - Vedligehold		116	118	120	121	123	125	127	129	131	133
A 71 Materiel - Vedligehold		193	196	198	201	204	208	211	214	217	220
A 72 Materiel - Udskiftning							1.143				
A 78 Belægninger, privat fælles - vedligehold		172	174	176	178	180	182	184	186	188	190
A 86 Belysning udv. - Vedligehold		116	118	120	121	123	125	127	129	131	133
A 87 Legeplads - Vedligehold		55	229	55	236	55	243	55	250	55	258
A 97 Beplantning - Vedligehold		100	69	71	72	73	74	75	76	77	78
A 103 Elevatorer - Servicekontrakt		153	69	71	72	73	74	75	76	77	78
A 219 Trapper, overflader - Vedligehold		269	273	277	282	286	290	294	299	303	308
A 227 BYGGESAG - TV-overvågning - Udskiftning		200						1.161			
A 228 TV-overvågning - Servicekontrakt		74	75	77	78	79	80	81	82	84	85
A 239 Forbyggende skimmelbehandling		1.000	1.000								
A 243 Døre, salto-briklåse - Vedligehold		73	74	75	77	78	79	80	81	82	84
A 251 Vaskerier - Udskiftning		106	108	109	111	113	114	116	118	120	121
A 252 Ventilation - Servicekontrakt		212	215	219	222	225	229	232	236	239	243
A 266 BYGGESAG M. LÅN - Vinduer - udskiftning											19.814
A 269 BYGGESAG - Altandøre - udskiftning											9.424
A 274 El - vedligehold		91	93	94	96	97	98	100	101	103	104
A 275 BYGGESAG - HHP - Radiator - udskiftning		670	670								
Øvrige aktiviteter		1.081	1.111	1.177	1.411	1.582	1.088	1.182	1.668	1.412	1.050
Årets forbrug på dv-aktiviteter		8.161	8.121	9.479	6.904	6.971	7.883	7.884	7.934	11.112	36.272

Likviditetsbudget		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Primo saldo		18.943	14.921	17.832	19.192	19.467	22.593	25.927	28.622	31.591	34.785	35.076	
Planlagt vedligeholdelse		-14.231	-8.161	-8.121	-9.479	-6.904	-6.971	-7.883	-7.884	-7.934	-11.112	-36.272	
Saldo efter årets forbrug		4.712	6.759	9.712	9.712	12.563	15.623	18.043	20.738	23.657	23.673	-1.196	
Årets henlæggelse		8.931	10.312	9.480	9.755	10.030	10.304	10.579	10.853	11.128	11.403	11.677	
Ekstraordinære henlæggelser		1.278	761										
Anden finansiering													
Ultimo saldo		14.921	17.832	19.192	19.467	22.593	25.927	28.622	31.591	34.785	35.076	10.481	
Nøgletal:													
		Minimum											
		/anbefal											
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	157	225	324	324	419	521	602	691	789	789	-40
Årets henlæggelse	kr./m²	** 150	340	369	316	325	334	344	353	362	371	380	389
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	498	595	640	649	753	864	954	1.053	1.160	1.170	349

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større arbejde på afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan i 2026 er arbejde vedrørende flyttelejligheder (A1), forebyggelse skimmelsvamp (A239) og udskiftning af radiatorer som indgår i arbejdet i forbindelse med helhedsplanen. Årets henlæggelse i 2026 udgør 369 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2026 udgør 595 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 310 mio.kr.

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 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029
Samlede udgifter	30.421.000	30.167.070	30.680.901	31.200.647
Samlede øvrige indtægter	2.958.000	1.672.180	1.556.604	1.569.276
Forventet huslejeindtægter	27.463.000	28.494.890	29.124.298	29.631.371
Forventet huslejeændring i %	0,00%	3,76%	2,21%	1,74%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingens husleje forventes at stige 3,76% i 2027. 2,21 % i 2028 og 1,74% i 2029.

Afdelingens igangværende byggesager:

Byggesag	Forventet start	Forventet slut	Budget	Brugt udg. pr. marts 2024	Tilførte midler fra dv-plan
Infrastruktur (Helhedsplan)	01-01-2026	31-12-2027	30.508.163	6.788.798	0
Helhedsplan	01-01-2026	31-12-2027	182.094.643	22.845.614	19.772.604
Udskiftning af Hoveddøre	14-08-2024	30-04-2025	9.651.147	7.079.404	9.651.147

