

Afdeling 71 - Utterslev Torv Budget 2026



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

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 + 3,31%

Afdeling 71 - Budget 2026

Udgifter

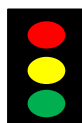
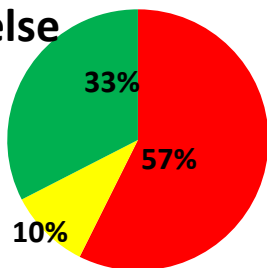
	Budget 2026	Budget 2025	Ændring	Regnskab 2024
	kr.	kr.	kr.	kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	3.438.000	3.368.000	-70.000	3.392.105
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	-	-	-	-
● Hjemfaldslån, ydelse	89.000	90.000	1.000	89.282
● Ejendomsskatter	799.000	772.000	-27.000	762.000
● Forsikringer	130.000	124.000	-6.000	124.137
● Vandafgift	443.000	393.000	-50.000	425.516
● Renovation	283.000	285.000	2.000	256.040
● El og varme, fællesarealer	112.000	100.000	-12.000	107.411
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	-	-	-	-
● Kontingent BL og juridisk assistance	15.000	14.000	-1.000	13.900
● Administrationsbidrag til AAB *	416.000	410.000	-6.000	403.368
● Personaleomkostninger	616.000	602.000	-14.000	562.267
● Renholdelse	89.000	153.000	64.000	81.395
● Almindelig vedligeholdelse	32.000	52.000	20.000	24.221
● Planlagt vedligeholdelse	2.135.622	1.746.777	-388.845	1.741.030
● - heraf dækket af henlæggelser	-2.135.622	-1.746.777	388.845	-1.741.030
● Drift af fællesvaskeri	61.000	83.000	22.000	58.203
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	9.000	12.000	3.000	8.349
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	55.000	72.000	17.000	39.542
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.931.000	1.703.000	-228.000	1.725.500
● Henlæggelse til normalstandsættelse	29.000	32.000	3.000	50.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	33.000	33.000	-	-
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	217.392
Samlede udgifter	8.580.000	8.298.000	-282.000	8.340.629

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.

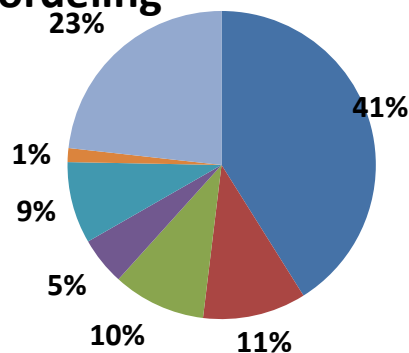
** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 37.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Hovedårsag til huslejeændring

Huslejestigningen skyldes øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, ydelse til prioritetslån og vandafgift. Dog modsvares dette delvist af lavere udgifter til renholdelse, drift af fællesvaskeri og almindelig vedligeholdelse.

Afdeling 71 - Budget 2026

<u>Indtægter</u>	Budget 2026 kr.	Budget 2025 kr.	Ændring	Regnskab 2024 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	-	-	-	-
Løjefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	89.000	92.000	-3.000	91.728
Drift af fællesvaskeri	106.000	116.000	-10.000	106.348
Drift af selskabslokaler mv.	10.000	13.000	-3.000	9.600
Renter	80.000	41.000	39.000	145.950
Øvrige indtægter	-	-	-	99.844
Overført fra opsamlet resultat	200.000	200.000	-	202.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	485.000	462.000	23.000	655.469
Husleje, beboelse	8.095.000	7.836.000	259.000	7.685.160
Samlede indtægter	8.580.000	8.298.000	282.000	8.340.629
Nødvendig huslejeændring	3,31%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2023	633.045
Afvikling 2024	-202.000
Årets resultat 2024	217.392
Afvikling 2025	-200.000
Rest til afvikling fra 2026	<u>448.436</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud på 448.436 kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2025

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 228.000 kr.
De øgede udgifter skyldes at afdelingens ordinære henlæggelser er steget fra 1.703.000 kr. i budget 2025 til 1.931.000 kr. i budget 2026. Dette gøres for at styrke afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan.

- Øgede udgifter til oprindelige prioritetslån, ydelse: 70.000 kr.
De øgede udgifter skyldes at afdelingens rentebidrag på det oprindelige prioritetslån falder 5% årligt. Dette har givet et fald i rentebidrag på 96.000 kr. i forhold til budget 2025.

- Fald i udgifter til renholdelse: 64.000 kr.

Faldet skyldes at der i budget 2025 har været budgetteret til snerydning og dette er ikke gjort i budget 2026, da afdelingen ikke har haft udgifter til dette i 2024.

Budget 2026 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	106.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	61.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>45.000</u>

Afdeling 71

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	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
A 2	Køkkenmoderniseringer	110	110	110							
A 4	Facader - Vedligehold	16	17	17	17	17	18	18	18	18	19
A 5	Sokler - Vedligehold	22	23	23	23	24	24	24	25	25	25
A 6	Vådrumsfuger - Udskiftning	21	21	21	22	22	22	22	23	23	23
A 7	Svenskerhus, tag - Vedligehold	232									
A 9	Døre - Vedligehold (hoveddøre)	25	25	26	26	26	27	27	28	28	28
A 26	Sanitetsudstyr i boliger - Reparation og udskiftning	74	75	76	77	77	78	79	80	80	81
A 30	Vand - Vedligehold (Fjernvarmeunits)	19	19	20	20	20	21	21	21	22	22
A 38	Vaskeri - Udskiftning af maskiner	177									
A 47	Hvidevarer - Udskiftning	82	84	85	86	87	89	90	91	93	94
A 48	Materiel - Vedligehold	16	16	16	64	17	17	17	18	18	18
A 51	Småbygninger - Vedligehold (Cykelskure, udstyr)	319									
A 55	Kloak - Vedligehold	25	26	26	27	27	27	28	28	29	29
A 62	Legeplads - Vedligehold	27			51			29			54
A 66	Beplantning - Vedligehold	22	22	23	23	23	24	24	24	25	25
A 71	Ventilation - Vedligehold	13	34	14	14	14	14	15	15	35	15
A 72	Varme - Vedligehold (Servicekontrakter 6)	32	33	33	34	34	35	35	36	36	37
A 111	Tagrender & -nedløb - Vedligehold	19	19	19	19	20	20	20	21	21	21
A 116	Vinduer - Vedligehold (Alle)	26	26	27	27				29	29	29
A 118	BYGGESAG Vinduer - Udskiftning					5.065					
A 123	Facade - Vedligehold (Murhjørner)	185	185	185	185	185	185	185	185	185	185
A 124	Faldstammer - Rensning			53			55			58	
A 127	Hoveddøre, male - Vedligehold										250
A 130	Legeplads - Nyanskaffelse	450									
A 133	Fælleshus, male - Vedligehold										232
A 136	Fælleshuset, tag - Udskiftning					300					
A 139	Fælleshuset, køkken - Vedligehold										151
A 142	Køkkeninventar - Vedligehold	15	16	16	16	16	17	17	17	17	18
A 147	Nye køkkener						680	680	680	680	680
	Øvrige aktiviteter	145	307	263	138	122	200	218	160	150	349
Årets forbrug på dv-aktiviteter		2.136	1.119	1.115	933	6.164	1.619	1.617	1.566	1.641	2.457

Likviditetsbudget		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Primo saldo		2.649	2.605	2.401	3.434	4.691	6.352	3.304	4.500	5.698	6.947	8.121	
Planlagt vedligeholdelse		-1.747	-2.136	-1.119	-1.115	-933	-6.164	-1.619	-1.617	-1.566	-1.641	-2.457	
Saldo efter årets forbrug		902	470	1.282	2.318	3.758	189	1.685	2.883	4.132	5.306	5.664	
Årets henlæggelse		1.703	1.931	2.152	2.373	2.594	2.815	2.815	2.815	2.815	2.815	2.815	
Anden finansiering							300						
Ultimo saldo		2.605	2.401	3.434	4.691	6.352	3.304	4.500	5.698	6.947	8.121	8.479	
Nøgletal:		Minimum /anbefal											
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	126	66	179	324	525	68	235	402	577	740	790
Årets henlæggelse	kr./m²	** 150	238	269	300	331	362	393	393	393	393	393	393
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	364	335	479	655	887	461	628	795	970	1.133	1.183

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan for 2026 er der legeplads - nyanskaffelse (A130), småbygninger - vedligehold (A51) og svenskerhus, tag - vedligehold (A7).

Årets henlæggelse i 2026 udgør 269 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2026 udgør 335 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 0,3 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 71 - 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	8.580.000	8.872.895	9.167.836	9.464.886
Samlede øvrige indtægter	485.000	447.320	378.123	292.100
Forventet huslejeindtægter	8.095.000	8.425.575	8.789.714	9.172.786
Forventet huslejeændring i %	3,31%	4,08%	4,32%	4,36%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingen forventes en huslejestigning på 3,31% i 2026, 4,08% i 2027, 4,32% i 2028 og 4,36% i 2029. Disse stigninger skyldes øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, samt en forventning om generelle prisstigninger af fx vand, el og ejendomsskatter. Stigningen i 2029 skyldes at alt overskud er afviklet i 2028 og dette giver et udsving i budget 2029.

Afdelingens igangværende byggesager:

Afdelingen har ingen igangværende byggesager. På afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan er der i 2026 nyanskaffelse på legeplads, vedligehold af cykelskure, vedligehold af tag på svenskerhus og udskiftning af maskiner i vaskeri. I 2028 er der rensning af faldstammer og i alle årene fra 2026 til 2029 er der vedligehold af murhjørner.

