

Afdeling 33 - Tuborgvej 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 0%

Afdeling 33 - Budget 2026

Udgifter

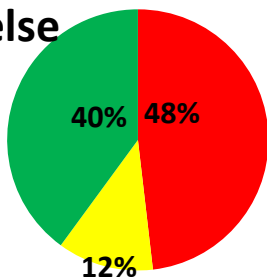
	Budget 2026 kr.	Budget 2025 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2024 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	6.970.000	6.489.000	-481.000	6.971.208
● Hjemfaldslån, ydelse	852.000	854.000	2.000	852.205
● Ejendomsskatter	3.351.000	3.238.000	-113.000	3.216.971
● Forsikringer	768.000	743.000	-25.000	722.089
● Vandafgift	1.563.000	1.411.000	-152.000	1.503.123
● Renovation	2.171.000	1.967.000	-204.000	1.890.858
● El og varme, fællesarealer	449.000	470.000	21.000	354.372
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	3.553.000	3.634.000	81.000	3.507.456
● Kontingent BL og juridisk assistance	128.000	100.000	-28.000	133.529
● Administrationsbidrag til AAB *	2.847.000	2.807.000	-40.000	2.758.776
● Personaleomkostninger	3.042.000	2.573.000	-469.000	3.072.414
● Renholdelse	1.170.000	1.271.000	101.000	1.121.420
● Almindelig vedligeholdelse	560.000	958.000	398.000	236.582
● Planlagt vedligeholdelse	24.681.966	22.290.630	-2.391.336	7.067.445
● - heraf dækket af henlæggelser	-24.681.966	-22.290.630	2.391.336	-7.067.445
● Drift af fællesvaskeri	1.367.000	1.656.000	289.000	1.399.882
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	70.000	74.000	4.000	83.099
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	67.000	81.000	14.000	62.678
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	9.234.000	10.747.000	1.513.000	10.049.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	426.000	443.000	17.000	474.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	225.000	225.000	-	173.150
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	1.090.945
Samlede udgifter	38.813.000	39.741.000	928.000	39.673.757

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.

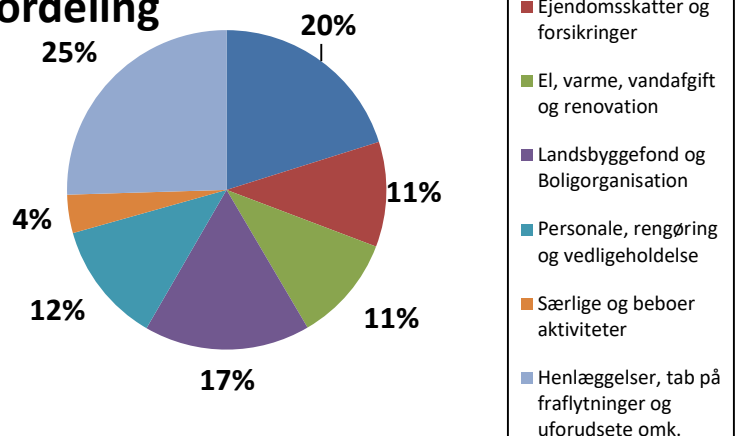
** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 59.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



Hovedårsag til uændret husleje

Afdelingen har øget udgifter til ejendomsskat, vandafgift, renovation og henlæggelse til planlagt vedligeholdelse. De øget udgifter modsvares af besparelse på almindelig vedligeholdelse, el og varme, samt drift af vaskeriet.

Afdeling 33 - Budget 2026

<u>Indtægter</u>	Budget 2026 kr.	Budget 2025 kr.	Ændring	Regnskab 2024 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	2.254.000	2.273.000	-19.000	1.623.772
Løjefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	2.331.000	2.079.000	252.000	2.336.871
Drift af fællesvaskeri	780.000	968.000	-188.000	780.084
Drift af selskabslokaler mv.	12.000	12.000	-	11.700
Renter	545.000	383.000	162.000	1.299.854
Øvrige indtægter	-	-	-	890.167
Overført fra opsamlet resultat	759.000	1.894.000	-1.135.000	600.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	6.681.000	7.609.000	-928.000	7.542.449
Husleje, beboelse	32.132.000	32.132.000	-	32.131.308
Samlede indtægter	38.813.000	39.741.000	-928.000	39.673.757
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2023	3.344.722
Afvikling 2024	-600.000
Årets resultat 2024	1.090.945
Afvikling 2025	-1.894.000
Rest til afvikling fra 2026	<u>1.941.667</u>

Opsamlet overskud

Det opsamlet resultat afvikles over 3 år, og afvikles således:

2026: 759 t.kr.

2027: 650 t.kr. (Foreløbigt afhænger af årets resultat 2025)

2028: 617 t.kr. (Foreløbigt afhænger af årets resultat 2025)

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2025

- Fald i udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 1.513.000 kr.

Afdelingen har flere større projekter som skal igangsættes i fremtiden, og derfor er det nødvendigt at øge henlæggelsen til drifts- og vedligeholdelsesplanen. Større projekter der skal igangsættes i fremtiden er facade- og varme renovering, og andre fremtidssikrende projekter.

- Øgede udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse: 481.000 kr.

Lånet vedrørende byggesagen på lyskasser blev optaget i 2023/2024.

- Øgede udgifter til personaleomkostninger: 469.000 kr.

Der er budgetteret ud fra realiseret udgift i 1.kvartal 2025 tillagt overenskomst mæssige regulering på 2%.

Budget 2026 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	780.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	1.367.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>-587.000</u>

Afdeling 33

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 Lejemål - Istandsættelse af flyttelejemål		1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400	1.400
A 2 Køkkenmoderniseringer		300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
A 3 Badeværelser - Modernisering		660	670	680	690	700	711	721	732	743	754
A 7 Altan - Døre og vinduer - Vedligehold		59	60	61	62	63	63	64	65	66	67
A 20 Tagkonstruktion - Apoteket		600									12
A 24 Lejemål (vand) - Vaske og blandingsbatterier		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
A 26 Vand - Vedligehold		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
A 33 Lejemål - Toilet - Kummer		180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
A 42 Stofledninger		700	200	200	200	200					
A 46 Materiel - Traktor - Udskiftning										663	
A 47 Materiel - Reparation		88	90	91	92	94	95	97	98	100	101
A 66 Skraldehåndtering		82	84	85	86	88	89	90	92	93	94
A 68 Servicekontrakter - Videoovervågning - Checkpoint		94	96	97	99	100	102	103	105	106	108
A 78 FSP - Faldstammer - Udskiftning			18.800								
A 82 Ventilationsanlæg - Rensning			359					386			
A 101 Haveanlæg - Gartner 2 gange årligt		88	90	91	92	94	95	97	98	100	101
A 102 Afløbsinstallationer - Sandfangsbrønde - Rensning		118		121		125		129		133	
A 182 Kloak - TV-inspektion og løbende vedligehold						375					404
A 183 Vinduer - Udskiftning af punkterede ruder.		59	60	61	62	63	63	64	65	66	67
A 199 Videoovervågning - Kabel m.v				700							
A 205 Radiatore		70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
A 209 FSP - Vand - Udskiftning			32.100								
A 218 FSP - Facader - Renovering			73.063								
A 220 FSP - Varme - Renovering			51.123								
A 223 Skure - storskrald			2.000								
A 236 FSP - Ekstraordinære henlæggelser		17.000									
A 242 Gulve		500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
A 243 FSP - Affaldstation			10.000								
A 246 FSP - Vinduer, altaner, kælderdøre og altandøre			30.533								
A 248 FSP - Omfangsdræn			17.000								
Øvrige aktiviteter		1.983	1.607	1.302	1.966	1.630	1.519	1.270	1.088	1.134	1.677
Årets forbrug på dv-aktiviteter		24.682	241.082	6.639	6.498	6.681	5.888	6.172	5.493	6.354	6.537

Likviditetsbudget		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Primo saldo		39.272	27.729	12.281	13.487	16.083	18.818	21.371	24.718	27.780	31.520	34.400	
Planlagt vedligeholdelse		-22.291	-24.682	-241.082	-6.639	-6.498	-6.681	-5.888	-6.172	-5.493	-6.354	-6.537	
Saldo efter årets forbrug		16.982	3.047	-228.802	6.849	9.584	12.137	15.484	18.546	22.286	25.166	27.864	
Årets henlæggelse		8.836	9.234	9.234	9.234	9.234	9.234	9.234	9.234	9.234	9.234	9.234	
Ekstraordinære henlæggelser		1.911											
Anden finansiering				233.055									
Ultimo saldo		27.729	12.281	13.487	16.083	18.818	21.371	24.718	27.780	31.520	34.400	37.098	
Nøgletal:			Minim										
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	460	82	115	185	260	329	419	502	603	681	754
Årets henlæggelse	kr./m²	** 150	291	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	751	333	365	435	510	579	669	752	853	931	1.005

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

De tre større aktiviteter udgør A236 FSP Ekstraordinære henlæggelser på 17 mio. kr., A1 istandsættelse af flyttelejemål på 1,4 mio.kr., samt A42 stofledninger på 700 t.kr.

Årets henlæggelse i 2026 udgør 250 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2026 udgør 333 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 233 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 33 - 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	38.813.000	39.267.975	39.735.074	40.214.647
Samlede øvrige indtægter	6.681.000	6.587.840	6.570.997	5.970.477
Forventet huslejeindtægter	32.132.000	32.680.135	33.164.078	34.244.170
Forventet huslejeændring i %	0,00%	1,71%	1,48%	3,26%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingens henlæggelse til planlagt vedligeholdelse øges hver år, samt der afvikles på det opsamlet resultat. Derudover er der generelle prisstigninger som er estimeret i prognosen.

Afdelingens igangværende byggesager:

Afdelingen har ingen igangværende byggesager, men det forventes at fremtidssikrende projekter igangsættes inden for nogle år.

