Almene boligorganisationer

Budgetår	2027
Budgetperiode fra	01-01-2027
Budgetperiode til	31-12-2027

Budget for afdeling

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
Boligorganisationsnr. 0885	LBF's afdelingsnr. 004	Kommunenr. 187
Vallensbæk Boligselskab v/KAB Enghavevej 81	49004 Stationstorvet Vallensbæk Stationstorv 3 Afdeling: 49-4	Vallensbæk Kommune Vallensbæk Stationstorv 100
2450 København SV	2625 Vallensbæk Matrikel 7 DX 1, Vallensbæk	2665 Vallensbæk Strand
Telefon 33 63 10 00 E-postadr. kab@kab-bolig.dk	Telefon 43 73 23 86 E-postadr. ek-stationstorvet@kab-bolig.dk	Telefon 47 97 40 00 E-postadr. kommune@vallensbaek.dk
CVR-nr. 10 02 53 38	BBR-ejendomsnr. 270	

Lejemål:	Bruttoetage-areal i alt m²	Antal lejemål	Á lejemålsenheder	Antal lejemåls-enheder
Almene familieboliger	5.156,14	49	1	49,00
I alt	5.156,14	49		49,00
Boliger fordelt på antal rum				
2 rum	4.831,24	46		
3 rum	324,90	3		
I alt	5.156,14	49		
Lejemål i alt	5.156,14	49		49,00

Udarbejdet den 29. maj 2026 af Lars Gordon Madsen, Kundeøkonomi

Støtteart:	Antal lejemål	Bruttoetage-areal i alt m²	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato, byggeregn-skabs/drifts- eller overtagelses dato eksisterende ejendom
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller almenboligloven	49	5.156,14	24.06.2015	2017
Byggeart:				
Boliger i etagebyggeri	49	5.156,14		

Lejeoplysninger for boligen

	Familie-boliger
Iværksat lejeforhøjelse:	
Dato for lejeforhøjelse	01.01.2027
Forhøjelse pr. m² i kr.	26,76
Forhøjelse i %	2,17
Forhøjelse i alt på årsbasis	137.990
Nuværende gennemsnitlig leje pr. m²	1.233,29
Forhøjelse pr. m² i kr.	26,76
Ny gennemsnitlig leje pr. m²	1.260,05
Ny budgetleje	6.497.000

Budgettet vises i hele tusinder, hvorfor der kan være afvigelser i sammenlægningen.

Konto	Noter		Budget 2027	Budget 2026	Regnskab 2025
		Udgifter			
		Ordinære udgifter			
105.9	**1**	**Nettokapitaludgifter**	**4.247.000**	**4.217**	**4.197**
		Offentlige og andre faste udgifter			
106		Ejendomsskatter	188.000	177	158
107		Vandafgift (inkl. miljøafgift)	9.000	10	-10
109	**2**	Renovation	148.000	171	168
110		Forsikringer	69.000	66	64
111		Afdelingens energiforbrug:			
		El til fællesarealer	48.000	70	76
	3	Målerpasning	35.000	36	33
			83.000	106	109
112		Bidrag til Vallensbæk Boligselskab:			
	4	Administrationsbidrag	298.000	299	287
		Bidrag til Arbejdskapital	0	9	9
			298.000	308	297
113.9		**Offentlige og andre faste udgifter i alt**	**795.000**	**838**	**786**
		Variable udgifter			
114	**5**	Renholdelse	510.000	446	386
115	**6**	Almindelig vedligeholdelse	5.000	5	0
116	**7**	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:			
		Afholdte udgifter	610.000	608	784
		Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-610.000	-608	-784
			0	0	0
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v.			
		Afholdte udgifter	50.000	50	0
		Heraf dækket af henlæggelser	-50.000	-50	0
			0	0	0
118		Særlige aktiviteter:			
	8	Drift af beboerlokaler fælles	13.000	17	14
119	**9**	Diverse udgifter	92.000	84	77
		Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	10	0
119.9		**Variable udgifter i alt**	**620.000**	**562**	**477**
		Henlæggelser			
120	**10**	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	980.000	2.070	836
121	**11**	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning	15.000	15	10
123	**12**	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	2.000	2	2
124.8		**Henlæggelser i alt**	**997.000**	**2.087**	**848**
124.9		**Samlede ordinære udgifter i alt**	**6.659.000**	**7.704**	**6.307**

Konto	Noter		Budget 2027	Budget 2026	Regnskab 2025
		Ekstraordinære udgifter			
126		Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:			
		Lejers godtgjorte forbedring	13.000	8	12
129		Tab ved lejeledighed m.v.	20.000	20	1
		Dækket af dispositionsfond m.v.	-20.000	-20	-1
			0	0	0
130		Tab ved fraflytninger	1.000	2	0
		Dækket af tidligere henlæggelser	-1.000	-2	0
			0	0	0
131	**13**	Andre renter	0	0	16
134		Korrektioner fra tidligere år	0	0	22
137		**Ekstraordinære udgifter i alt**	**13.000**	**8**	**50**
139		**Udgifter i alt**	**6.672.000**	**7.712**	**6.357**
140		Årets overskud			
		Overført til opsamlet resultat	0	0	41
150		**Udgifter og overskud i alt**	**6.672.000**	**7.712**	**6.398**

Konto	Noter		Budget 2027	Budget 2026	Regnskab 2025
		Indtægter			
		Ordinære indtægter			
201		Boligafgifter og leje:			
		Almene familieboliger	6.359.000	6.359	6.225
		Afdelingens kollektive råderet	1.000	0	1
		Forbedringsarbejder	12.000	12	12
			6.372.000	6.371	6.238
202	**13**	Renter	86.000	79	102
203		Andre ordinære indtægter:			
		Salg af el - ladestandere	16.000	8	15
	8	Drift af beboerlokaler fælles	17.000	13	17
		Diverse indtægter	16.000	0	16
		Overført fra opsamlet resultat	27.000	1.241	8
			76.000	1.262	57
203.9		**Ordinære indtægter i alt**	**6.534.000**	**7.712**	**6.397**
		Ekstraordinære indtægter			
209		**Indtægter i alt**	**6.534.000**	**7.712**	**6.398**
		Nødvendig lejestigning	138.000	0	0

Note	Konto		Sats pr. lejemålsenhed	Budget 2027	Budget 2026	Regnskab 2025
1		**Nettokapitaludgifter**				
		Prioritering ved lån:				
	101	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (411)		3.617.000	3.601	3.585
		Prioritetsrenter		335.000	351	367
		Bidrag		298.000	298	298
		-Rentebidrag		-1.000	-4	-6
		-Ydelsesstøtte		-2.000	-29	-48
		Nettokapitaludgifter (beboerbetaling)		**4.247.000**	**4.217**	**4.197**
2	**109**	**Renovation**				
		Faste renovationsudgifter		148.000	171	168
		Renovation i alt		**148.000**	**171**	**168**
3	**111**	**Målerpasning**				
		Målerpasning, kontrolaflæs. - individuel		11.000	11	11
		Varmeteknisk bistand, Normalpakken		10.000	11	11
		Honorar varmeregnskab - individuelt		4.000	5	4
		Ressourceadministration		10.000	9	8
		Målerpasning i alt		**35.000**	**36**	**33**
4	**112**	**Administrationsbidrag**				
		Pakker og moduler				
		Grundbidrag	189	9.000	9	9
		Stor pakke	4.178	205.000	199	193
		Administrationsbidrag til boligorganisationen	1.316	64.000	71	66
				278.000	279	267
		Obligatoriske ydelser				
		Forbrugsregnskaber - Pakke C, varme	209	10.000	10	10
		Forbrugsregnskaber - Pakke C, vand	209	10.000	10	10
				20.000	20	20
		Administrationsbidrag i alt		**298.000**	**299**	**287**

Note	Konto		Budget 2027	Budget 2026	Regnskab 2025
5	**114**	**Renholdelse**			
		Lønninger m.v.	391.000	282	250
		Rengøring og vinduespolering	65.000	94	88
		Glatførebekæmpelse	15.000	34	14
		Udryddelse af skadedyr	2.000	2	1
		Drift af ejendomskontor:			
		Husleje og forbrug	21.000	17	20
		Rengøring	2.000	2	1
		Telefon og IT	3.000	6	2
		Kontorhold m.v.	6.000	4	6
		Personaleomkostninger	5.000	5	4
			37.000	34	33
		Renholdelse i alt	**510.000**	**446**	**386**
6	**115**	**Almindelig vedligeholdelse**			
		Bygning, fælles	5.000	5	0
		Almindelig vedligeholdelse i alt	**5.000**	**5**	**0**
7	**116**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
		Terræn	25.000	25	36
		Bygning, klimaskærm	93.000	93	255
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	85.000	85	11
		Bygning, fælles	14.000	12	3
		Bygning, tekniske installationer	382.000	382	474
		Materiel	11.000	11	5
			610.000	608	784
		Anvendt af henlæggelser	-610.000	-608	-784
		Planlagt/periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	**0**	**0**	**0**
8	**118**	**Drift af beboerlokale - fælles**			
		Udgifter			
		Vandafgift	2.000	3	2
		Varmeudgifter	6.000	6	6
		Rengøring	2.000	5	2
		Inventar og udstyr	2.000	2	4
		Diverse udgifter	1.000	1	0
			13.000	17	14
	203	**Indtægter**			
		Drift af fælles beboerlokaler	-17.000	-13	-17
		Drift af beboerlokale - fælles nettoindtægter	**-4.000**	**4**	**-3**

Note	Konto		Budget 2027	Budget 2026	Regnskab 2025
9	**119**	**Diverse udgifter**			
		Kontingent til BL	9.000	9	9
		Beboermøder	2.000	1	2
		Tilskud til fester	15.000	15	7
			26.000	25	17
		Afdelingsbestyrelsen:			
		Rådighedsbeløb	20.000	20	17
		Kontorhold	6.000	7	6
			26.000	27	22
		Andre udgifter			
		Beboerblade	0	1	0
		Advokatbistand	3.000	0	3
		Indkøbsportalen - Gebyr	3.000	0	2
		Honorar	32.000	28	31
		Pc-Pakke afdeling	1.000	1	1
		Diverse	1.000	2	0
			40.000	32	37
		Diverse udgifter i alt	**92.000**	**84**	**77**
10	**120**	**Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser**			
		Årets henlæggelser	980.000	2.070	836
		Henlæggelser kr./m²			
		Budget 2027 **190,06**			
		Regnskab 2025 **162,14**			
		Henlæggelser til planlagt/periodisk vedligehold. i alt	**980.000**	**2.070**	**836**
11	**121**	**Istandsættelser ved fraflytning, A-ordning**			
		Henl.istands.frafl. almene lejligheder	15.000	15	10
		Henlæggelser kr./m²			
		Budget 2027 **2,91**			
		Regnskab 2025 **1,94**			
		Henlæggelser i alt	**15.000**	**15**	**10**
12	**123**	**Tab ved lejeledighed og fraflytninger**			
		Årets henlæggelser	2.000	2	2
		Henlæggelser kr./m²			
		Budget 2027 **0,39**			
		Regnskab 2025 **0,39**			
		Henlæggelser til tab lejeledighed og fraflytning i alt	**2.000**	**2**	**2**

Note	Konto		Budget 2027	Budget 2026	Regnskab 2025
13	**131**	**Renteudgifter**			
		Kursregulering vedr. investerede midler	0	0	16
	202	**Renteindtægter**			
		Rente af mellemregning	-82.000	-75	-81
		Kursregulering vedr. investerede midler	0	0	-16
		Renter, råderetslån	-4.000	-4	-6
			-86.000	-79	-102
		Nettorenteindtægter	**-86.000**	**-79**	**-87**

Afd. 49004 Stationstorvet — VEDLIGEHOLDELSESPLAN 2027 - 2056

LANGTIDSBUDGET	Afsluttet regnskab	Gældende budget	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030	Budget 2031	Budget 2032	Budget 2033	Budget 2034	Budget 2035	Budget 2036-2056	Budget i alt
116.1 Terræn	36	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	525	750
116.2 Bygning, klimaskærm	255	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	1.953	2.790
116.3 Bygning, bolig- / erhvervsenhed	11	85	85	85	85	85	85	85	85	85	85	1.785	2.550
116.4 Bygning, fælles indvendig	3	12	14	14	14	14	14	14	14	14	14	294	420
116.5 Bygning, tekniske installationer	474	382	382	382	382	382	382	382	382	382	382	9.137	12.575
116.6 Materiel	5	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	231	330
116. Planlagt vedligeholdelse	784	608	610	610	610	610	610	610	610	610	610	13.925	19.415
Dækket af henlæggelser	-784	-608	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-13.925	-19.415
Anden finansiering (-)													
Som driftsudgift													
120. Budgetteret henlæggelse	836	2.070	980	975	1.050	1.125	1.160	1.160	1.160	1.160	1.160	24.360	34.290

LIKVIDITETSBUDGET													
401. Henlagt primo	1.561	1.597	3.059	3.429	3.794	4.234	4.749	5.299	5.849	6.399	6.949	7.499	
Dækket planlagt vedligeholdelse	-784	-608	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-610	-13.925	
Budgetterede henlæggelser	836	2.070	980	975	1.050	1.125	1.160	1.160	1.160	1.160	1.160	24.360	
I alt afgang/tilgang	52	1.462	370	365	440	515	550	550	550	550	550	10.435	
Korrektion vedrørende tidligere år													
Kursregulering investeringer	-16												
Fremskudt (-)													
Udskudt													
401. Henlagt Ultimo	1.597	3.059	3.429	3.794	4.234	4.749	5.299	5.849	6.399	6.949	7.499	17.934	

Difference henlagt og næste års budget		2.449	2.819	3.184	3.624	4.139	4.689	5.239	5.789	6.339	6.884		

Bemærkninger:

VEDLIGEHOLDELSESPLAN FOR PERIODEN 2027 - 2056		Afd. 49004 Stationstorvet										
		2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036-2056	I alt
115000	**Terræn**											
115004	Konto 115	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
115 almindelig vedligeholdelse i alt:		**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**5**	**105**	**150**
116100												
116120		**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**10**	**210**	**300**
116140	**Vedll. af udeområder**	15	15	15	15	15	15	15	15	15	315	450
116200	**Bygning konstruktion, klimaskærm**											
116220	**Vægge**	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116220	**Facadeplader udskiftes/rep.**	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116230	**Tagdækning**	15	15	15	15	15	15	15	15	15	315	450
116230	**Service på faldsikring på taget**	3	3	3	3	3	3	3	3	3	63	90
116260	**Vinduer**	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.050	1.500
116260	**Reperation af døre**	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116300	**Bygning konstruktion, bolig og erhverv**											
116310	**Gulve rep.**	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.050	1.500
116310	**Døre**	25	25	25	25	25	25	25	25	25	525	750
116310	**Vægge**	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116400	**Bygning konstruktion, fælles indvendig**											
116410	**Vægge**	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116410	**Serviceaftale på slangevindere**	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116410	**Service af hjertestarter**	2	2	2	2	2	2	2	2	2	42	60
116410	**Belfor vagtservice**	2	2	2	2	2	2	2	2	2	42	60

116500	**Bygning, tekniske installationer**											
116510	**Afløbssystem (samlet) - udskiftet**										1.115	1.115
116520	**Service aftale TORMAX døre**	20	20	20	20	20	20	20	20	20	420	600
116520	**Indkøb og tjek af lamper på fællesarealer**	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116520	**Elforsyning (samlet)**	30	30	30	30	30	30	30	30	30	630	900
116540	**Vandsystem - forbrugsanlæg**	75	75	75	75	75	75	75	75	75	1.575	2.250
116540	**Honorar vand/varme regnskab**	15	15	15	15	15	15	15	15	15	315	450
116540	**Service på blødgøringsanlæg**	4	4	4	4	4	4	4	4	4	84	120
116550	**Varmeanlæg - varmeproduktionsanlæg**	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116550	**Anode skiftes VB**	8	8	8	8	8	8	8	8	8	168	240
116570	**Ventilationsanlæg**	30	30	30	30	30	30	30	30	30	630	900
116570	**Serviceaftale på 4 vent. anlæg**	85	85	85	85	85	85	85	85	85	1.785	2.550
116570	**Årligt afgift på sensor i ventalitation.**	3	3	3	3	3	3	3	3	3	63	90
116580	**Transportsystem**	80	80	80	80	80	80	80	80	80	1.680	2.400
116580	**Vask af affaldsbeholdere**	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116580	**ABV-anlæg service**	10	10	10	10	10	10	10	10	10	210	300
116580	**iLOQ serviceaftale**	2	2	2	2	2	2	2	2	2	42	60
116600	**Materiel**											
116610	**Serviceaftale på ladestander**	3	3	3	3	3	3	3	3	3	63	90
116620	**Værktøj**	5	5	5	5	5	5	5	5	5	105	150
116620	**Rens af affaldssystemet**	3	3	3	3	3	3	3	3	3	63	90
116 planlagt vedligeholdelse i alt:		**610**	**610**	**610**	**610**	**610**	**610**	**610**	**610**	**610**	**13.925**	**19.415**

Budgettet for 2027 udviser et underskud, som skyldes, at henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser er sat op i takt med at afvikling af årets resultat er lavere.

Underskuddet på kr. 138.000 svarer til en forhøjelse af den nuværende leje på:

	i % pr. år	Total kr. pr. år	I gennemsnit kr. pr. m²
Familieboliger			
Nuværende leje		6.359.000,00	1.233,29
Forhøjelse	2,17	137.990,00	26,76
Ny leje		**6.496.990,00**	**1.260,05**
		138.000,00	

1 % af lejegrundlag udgør 63.590