

Boligforeningen AAB



Budget 2022 Afdeling 9 - Vesterfælledvej



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 og DV-plan kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

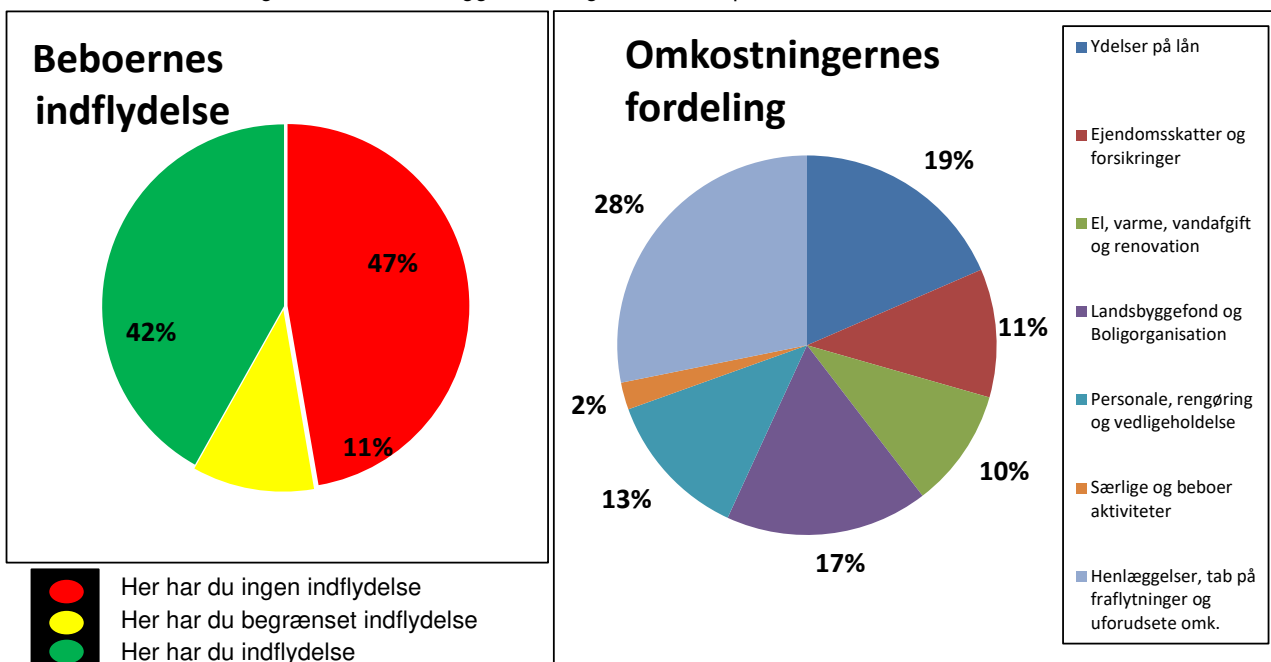
Huslejeændring -2,%

Afdeling 9 - Budget 2022

Udgifter	Budget 2022 kr.	Budget 2021 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2020 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	1.903.000	1.897.000	-6.000	1.903.731
● Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
● Ejendomsskatter	853.000	861.000	8.000	804.828
● Forsikringer	274.000	274.000	-	257.227
● Vandafgift	512.000	484.000	-28.000	491.840
● Renovation	363.000	327.000	-36.000	319.726
● El og varme, fællesarealer	167.000	119.000	-48.000	188.180
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	1.002.000	980.000	-22.000	970.425
● Kontingent BL	22.000	22.000	-	21.406
● Administrationsbidrag til AAB *	755.000	745.000	-10.000	735.958
● Personaleomkostninger	490.000	469.000	-21.000	455.907
● Renholdelse	464.000	518.000	54.000	446.031
● Almindelig vedligeholdelse	350.000	356.000	6.000	259.346
● Planlagt vedligeholdelse	908.298	10.902.852	9.994.554	476.758
● - heraf dækket af henlæggelser	-908.298	-10.902.852	-9.994.554	-476.758
● Drift af fællesvaskeri	185.000	243.000	58.000	215.358
● Drift af selskabslokaler mv.	15.000	15.000	-	-
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	39.000	38.000	-1.000	10.259
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	35
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.764.000	2.992.000	228.000	2.952.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	76.000	98.000	22.000	102.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	58.000	58.000	-	22.376
● Afvikling af underskudsaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	262.876
Samlede udgifter	10.292.000	10.496.000	204.000	10.419.508

Hvis ændring mellem budget 2022 og 2021 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

* Administrationsbidraget for 2022 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2021.



Hovedårsag til huslejeændring

Huslejen falder, da der er færre omkostninger til renholdelse, drift af fællesvaskeri samt henlæggelse til planlagt vedligeholdelse. Endvidere er der større indtægter på erhvervslejemål. I modsat retning er der større omkostninger til el og varme på fællesarealer samt mindre overskud til afvikling.

Afdeling 9 - Budget 2022

<u>Indtægter</u>	Budget 2022 kr.	Budget 2021 kr.	Ændring	Regnskab 2020 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	861.000	783.000	78.000	843.640
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	404.000	396.000	8.000	424.527
Drift af fællesvaskeri	230.000	243.000	-13.000	230.216
Drift af selskabslokaler mv.	1.000	5.000	-4.000	800
Renter	-	-	-	52.916
Øvrige indtægter	-	-	-	4.753
Overført fra opsamlet resultat	263.000	361.000	-98.000	326.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	1.759.000	1.788.000	-29.000	1.882.852
Husleje, beboelse	8.533.000	8.708.000	-175.000	8.536.656
Samlede indtægter	10.292.000	10.496.000	-204.000	10.419.508
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	-2,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2019	687.515
Afvikling 2020	-326.000
Årets resultat 2020	262.876
Afvikling 2021	-361.000
Rest til afvikling fra 2022	<u>263.391</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 263 t.kr. overføres til drifts- og vedligeholdelsesplanen til vinduesprojektet. Dette er endvidere medtaget som et separat forslag til afstemning.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2021

• Fald i udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 228.000 kr.
Faldet skyldes at, de ekstraordinære henlæggelser i 2021 udgjorde t.kr. 1.114 - i 2022 udgør de t.kr. 886. De ordinære henlæggelser udgør t.kr. 1.878 både i 2021 og 2022.

• Øgede indtægter fra husleje, erhverv, institutioner mv.: 78.000 kr.
Der er en stigning på erhvervslejemål i 2020, hvilket nu fremgår af budget.

• Fald i udgifter til drift af fællesvaskeri: 58.000 kr.
Der er i 2020 reguleret på el- og vand jf. aflæsninger af bi-målere på vaskeri, hvilket nu fremgår af budget.

Budget 2022 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	230.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	<u>185.000</u>
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>45.000</u>

Afdeling 9

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.)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
A 1 Renovering af flyttelejligheder		250	254	258	261	265	269	273	277	282	286	
A 82 Badeværelser, Renovering af fuger, dørtrin & rørkas						300						
A 84 Dørpumper, vedligehold/udskiftning		25	25	26	26	27	27	27	28	28	29	
A 94 Kælder - Vedligehold		25				27				28		
A 96 Kælder - Vedligehold					60							
A 101 Hoved- og køkkentrappe lb. smårep.		47	47	48	49	49	50	51	52	53	53	
A 104 Sanitetsudstyr - vedligehold		32	33	33	34	34	35	35	36	36	37	
A 105 Afløb - Vedligehold		75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	
A 107 Varme - Vedligehold		16	16	16	16	16	17	17	17	18	18	
A 111 Vaskemaskiner, 2 x 8 kg, udskiftning										136		
A 112 Tørretumblere, udskiftning		156									179	
A 113 Vaskemaskiner, 4 x 6 kg, udskiftning									275			
A 117 Dørtelefoner, udskiftning					400							
A 118 Beboerlokale, istandsættelse		33					36					
A 121 Cykelskure/renovationsrum, overpap på tage inkl. st				89								
A 122 Cykelskure/renovationsrum, træbeskyttelse			23			24			25			
A 123 Belægnings - Vedligehold										313		
A 125 Legeplads - Eftersyn & Vedligehold		3	48	3	3	4	4	49	4	4	4	
A 126 Beplantning - vedligehold		32	33	33	34	34	35	35	36	36	37	
A 128 Servicekontrakter - Ventilationsanlæg		12	12	13	13	13	13	13	14	14	14	
A 129 Servicekontrakter - Mobilsug		32	33	33	34	34	35	35	36	36	37	
A 130 Vand - service		22	23	23	23	24	24	24	25	25	25	
A 146 Trappe opgange - Renovering									1.000			
A 157 Kloak - Renovering						500						
A 160 Varmemålere - udskiftning								303				
A 161 Vand - Vedligehold									5.420			
A 163 Tag - Vedligehold		28	28	29	29	29	30	30	31	31	32	
A 168 Trappe opgange - Renovering						4.500						
A 169 Ventilation. Rensning						294					317	
A 170 Ventilation. Udskiftning af ventilatorer								364				
Øvrige aktiviteter		119	93	48	53	147	82	22	57	22	139	
Årets forbrug på dv-aktiviteter		908	742	726	1.110	6.396	731	1.355	7.406	1.136	1.281	
2021												
Primo saldo		12.890	4.979	6.835	8.312	10.062	11.428	7.508	9.253	10.374	5.445	6.785
Planlagt vedligeholdelse		-10.903	-908	-742	-726	-1.110	-6.396	-731	-1.355	-7.406	-1.136	-1.281
Saldo efter årets forbrug		1.987	4.071	6.093	7.586	8.952	5.032	6.777	7.898	2.969	4.309	5.504
Årets henlæggelse		1.878	1.878	2.219	2.476	2.476	2.476	2.476	2.476	2.476	2.476	2.476
Ekstraordinære henlæggelser		1.114	886									
Ultimo saldo		4.979	6.835	8.312	10.062	11.428	7.508	9.253	10.374	5.445	6.785	7.980
Nøgletal:												
Saldo før henlæggelse	kr./m ²											
Årets henlæggelse	kr./m ²											
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²											
			Minimum/a nbefalet									
		*	50									
		**	130									
		**	325									

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefaldet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2022 er der udskiftning af tørretumblere (A 112) og istandsættelse af beboerlokale (A118).

Årets henlæggelse i 2022 udgør 203 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2022 udgør 501 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

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.

Afdeling 9 - 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 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025
Samlede udgifter	10.292.000	10.033.550	10.285.236	10.433.796
Samlede øvrige indtægter	1.759.000	1.500.620	1.505.332	1.510.139
Forventet huslejeindtægter	8.533.000	8.532.930	8.779.904	8.923.657
Forventet huslejeændring i %	-2,00%	0,00%	2,89%	1,64%
Huslejeændring vedr. Vinduer og døre	7,30%			
Huslejeændring godkendt på beboermøde	5,30%	0,00%	2,89%	1,64%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

I 2022 forventes projektet med vinduer mv at blive færdigt. I 2024+2025 vedrører stigningen øgede omkostninger til henlæggelse til drifts- og vedligeholdelsesplanen samt en generel prisstigning.

Afdelingens igangværende og kommende projekter:

Af igangværende projekter kan nævnes udskiftning af vinduer mv. Projektet er godt i gang, og der forventes en afslutning på projektet slut 2021 - start 2022.

