

# Boligforeningen AAB

## Budget 2024 Afdeling 9 - Vesterfælledvej



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%**

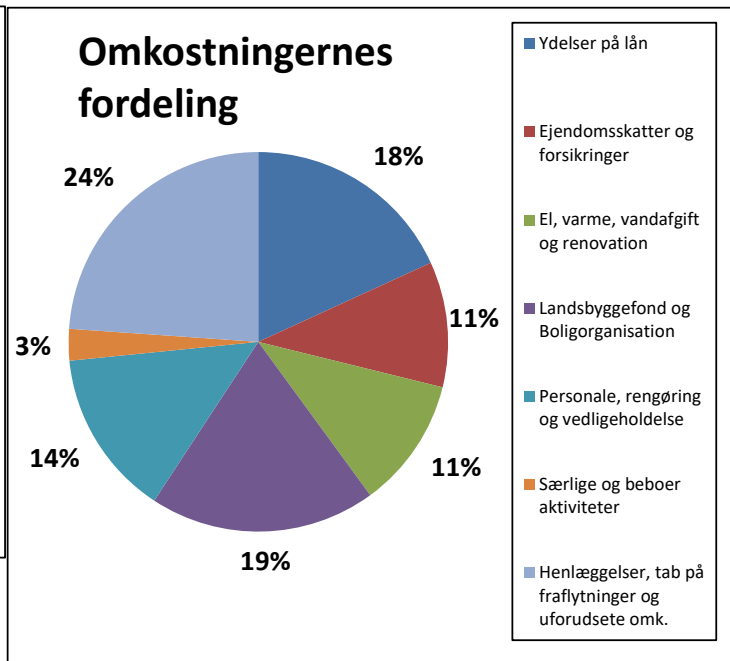
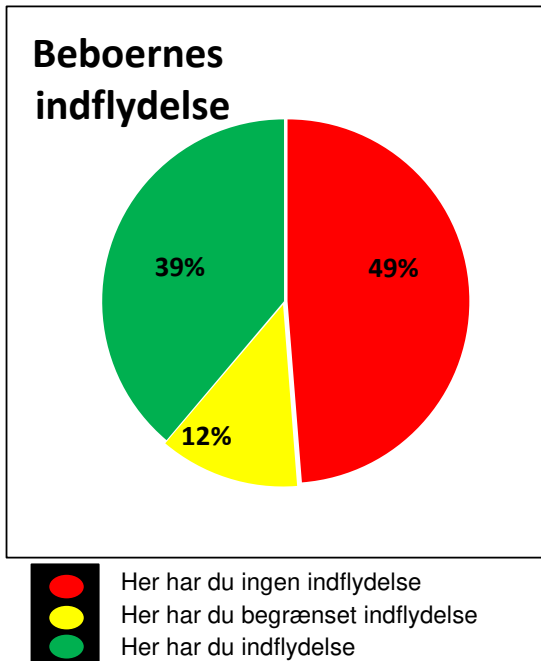
**Afdeling 9 - Budget 2024**

<u>Udgifter</u>	Budget 2024 kr.	Budget 2023 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2022 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	1.836.000	1.854.000	18.000	1.834.265
● Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
● Ejendomsskatter	845.000	861.000	16.000	804.828
● Forsikringer	236.000	234.000	-2.000	213.104
● Vandafgift	460.000	500.000	40.000	442.540
● Renovation	502.000	446.000	-56.000	420.360
● El og varme, fællesarealer	161.000	174.000	13.000	139.752
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	1.108.000	1.026.000	-82.000	1.002.067
● Kontingent BL	24.000	23.000	-1.000	23.249
● Administrationsbidrag til AAB *	815.000	748.000	-67.000	755.742
● Personaleomkostninger	510.000	526.000	16.000	470.538
● Renholdelse	629.000	528.000	-101.000	602.319
● Almindelig vedligeholdelse	295.000	360.000	65.000	483.208
● Planlagt vedligeholdelse	1.049.050	1.503.709	454.659	8.887.703
● - heraf dækket af henlæggelser	-1.049.050	-1.503.709	-454.659	-8.887.703
● Drift af fællesvaskeri	225.000	204.000	-21.000	215.590
● Drift af selskabslokaler mv.	10.000	15.000	5.000	25
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	35.000	47.000	12.000	9.706
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	2.670
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.219.000	2.303.000	84.000	2.764.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	134.000	125.000	-9.000	76.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	64.000	59.000	-5.000	59.004
● Afvikling af underskudsaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	15.825
<b>Samlede udgifter</b>	<b>10.108.000</b>	<b>10.033.000</b>	<b>-75.000</b>	<b>10.334.791</b>

Hvis ændring mellem budget 2024 og 2023 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

\* Administrationsbidraget for 2024 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2023.

\*\* Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 31.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.



**Hovedårsag til uændret husleje**

Uændret husleje skyldes en øget udgift til renholdelse, ydelse til landsbyggefonden og administrationsbidrag til AAB. Dette modsvares af fald i udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og fald i almindelig vedligeholdelse.

**Afdeling 9 - Budget 2024**

<u>Indtægter</u>	Budget 2024 kr.	Budget 2023 kr.	Ændring	Regnskab 2022 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	913.000	876.000	37.000	875.624
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	405.000	420.000	-15.000	404.147
Drift af fællesvaskeri	236.000	204.000	32.000	236.291
Drift af selskabslokaler mv.	1.000	-	1.000	1.000
Renter	-	-	-	16.525
Øvrige indtægter	-	-	-	5.400
Overført fra opsamlet resultat	20.000	-	20.000	263.000
Årets underskud	-	-	-	-
<b>Indtægter før husleje, beboelse</b>	<b>1.575.000</b>	<b>1.500.000</b>	<b>75.000</b>	<b>1.801.987</b>
Husleje, beboelse	8.533.000	8.533.000	-	8.532.804
<b>Samlede indtægter</b>	<b>10.108.000</b>	<b>10.033.000</b>	<b>75.000</b>	<b>10.334.791</b>
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

**Overskudssaldo**

Opsamlet resultat pr. 31/12-2021	552.951
Afvikling 2022	-263.000
Årets resultat 2022	15.825
Afvikling 2023	-
Rest til afvikling fra 2024	<u>305.775</u>

**Opsamlet overskud**

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 305.775 kr. afvikles over 3 år.

**Større afvigelsesposter i forhold til budget 2023**

- Øgede udgifter til renholdelse: 101.000 kr.  
Afvigelsen skyldes at afdelingen har haft udgifter til løn til ejendomsservicefunktion i 2022. Dette er dermed budgetteret i 2024 og har ikke været budgetteret i tidligere år.

- Fald i udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 84.000 kr.  
Dette skyldes at afdelingen i budget 2023, havde en ekstraordinær henlæggelse på 254.000 kr. som ikke er med i budget 2024, som modsvares af en stigning i afdelingens ordinære henlæggelse i 2024.

- Øgede udgifter til ydelse til landsbygge- og dispositionsfonden: 82.000 kr.  
Stigningen i udgiften skyldes en stigning i satsen til G-indskud.

Budget 2024 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	236.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	<u>225.000</u>
Forskel ( minus = udgift for afdelingen)	<u>11.000</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.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
A 1 Renovering af flyttelejligheder		258	261	265	269	273	277	282	286	290	294		
A 2 Køkkenmoderniseringer		50	51	52	52	53	54	55	55	56	57		
A 3 Badeværelser - modernisering		100	102	103	105	106	108	109	111	113	114		
A 82 Badeværelser, Renovering af fuger, dørtrin & rørkas:				542							601		
A 84 Dørpumper, vedligehold/udskiftning		26	26	27	27	27	28	28	29	29	29		
A 101 Hoved- og køkkentrappe lb. smårep.		48	49	49	50	51	52	53	53	54	55		
A 104 Sanitetsudstyr - vedligehold		33	34	34	35	35	36	36	37	37	38		
A 105 Afløb - Vedligehold		130	130	130	130	130	130	130	130	130	130		
A 107 Varme - Vedligehold		16	16	16	17	17	17	18	18	18	18		
A 111 Vaskemaskiner, 2 x 8 kg, udskiftning										141			
A 112 Tørretumblere, udskiftning										182			
A 113 Vaskemaskiner, 4 x 6 kg, udskiftning							275						
A 117 Dørtelefoner, udskiftning								400					
A 123 Belægninger - Vedligehold								313					
A 126 Beplantning - vedligehold		33	34	34	35	35	36	36	37	37	38		
A 129 Servicekontrakter - Mobilsug		33	34	34	35	35	36	36	37	37	38		
A 130 Vand - service		23	23	24	24	24	25	25	25	26	26		
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		29	29	29	30	30	31	31	32	32	33		
A 168 Trappe opgange - Renovering				4.500									
A 169 Ventilation. Rensning				294						322			
A 170 Ventilation. Udskiftning af ventilatorer											392		
A 180 Varme - Vedligehold										418			
A 185 Facader - vedligehold					100					100			
A 194 Vinduer - Vedligehold		15	15	16	16	16	17	17	17	17	17		
A 195 Gulve - Udskiftning		51	52	52	53	54	55	55	56	57	58		
A 196 Dørtelefoner - Vedligehold		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
Øvrige aktiviteter		185	200	213	135	84	99	68	156	378	97		
<b>Årets forbrug på dv-aktiviteter</b>		<b>1.049</b>	<b>1.075</b>	<b>6.935</b>	<b>1.131</b>	<b>1.295</b>	<b>7.713</b>	<b>1.711</b>	<b>1.099</b>	<b>2.497</b>	<b>2.058</b>		
<b>2023</b>													
Primo saldo		9.229	10.028	11.198	12.512	8.138	9.739	11.346	6.705	8.238	10.470	11.392	
Planlagt vedligeholdelse		-1.504	-1.049	-1.075	-6.935	-1.131	-1.295	-7.713	-1.711	-1.099	-2.497	-2.058	
Saldo efter årets forbrug		7.725	8.979	10.122	5.577	7.007	8.444	3.632	4.994	7.139	7.974	9.334	
Årets henlæggelse		2.049	2.219	2.390	2.561	2.732	2.902	3.073	3.244	3.331	3.418	3.505	
Ekstraordinære henlæggelser		254											
Kursregulering													
<b>Ultimo saldo</b>		<b>10.028</b>	<b>11.198</b>	<b>12.512</b>	<b>8.138</b>	<b>9.739</b>	<b>11.346</b>	<b>6.705</b>	<b>8.238</b>	<b>10.470</b>	<b>11.392</b>	<b>12.839</b>	
<b>Nøgletal:</b>													
Saldo før henlæggelse	kr./m <sup>2</sup>	* 50	567	659	743	409	514	619	266	366	524	585	685
Årets henlæggelse	kr./m <sup>2</sup>	** 130	169	163	175	188	200	213	225	238	244	251	257
Saldo efter henlæggelse	kr./m <sup>2</sup>	** 325	736	821	918	597	714	832	492	604	768	836	942

\* AAB's krav til minimumshenlæggelse

\*\* Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

**Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse**

Af større arbejde på afdelingens drift og vedligeholdelsesplan er Flyttelejemål (A1), Badeværelser modernisering (A3), og Afløb vedligehold (A105).

Årets henlæggelse i 2024 udgør 163 kr./m<sup>2</sup>. Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2024 udgør 821 kr./m<sup>2</sup>. 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. Afdelingsbestyrelsen kan i samarbejde med administrationen overføre ubrugte aktiviteter til efterfølgende år, hvis aktivitet er samme som allerede tidligere er godkendt af afdelingsmøde.

## 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 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
<b>Samlede udgifter</b>	10.108.000	10.416.010	10.728.367	11.045.234
<b>Samlede øvrige indtægter</b>	1.575.000	1.664.740	1.745.575	1.569.506
<b>Forventet huslejeindtægter</b>	8.533.000	8.751.270	8.982.792	9.475.727
<b>Forventet huslejeændring i %</b>	0,00%	2,56%	2,65%	5,49%

### Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Stigningen fra 2025 og frem skyldes generelle forventninger til prisstigninger på fx ejendomsskat, vand- og el afgift. Husleje stigningen i 2027 skyldes at alt overskuddet er afviklet i 2026, som dermed har en påvirkning på budget 2027, dette kan dog ændres med resultat i 2023.

### Afdelingens igangværende og kommende projekter:

I afdelingens drift og vedligeholdelsesplan fremgår arbejde i 2026 til renovering af trappe opgange, renovering af badeværelser, renovering af kloak og arbejde i 2029 i forbindelse med vedligehold af vand.

