

Boligforeningen AAB

Budget 2025
Afdeling 9 - Vesterfælledvej

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 + 1,02%

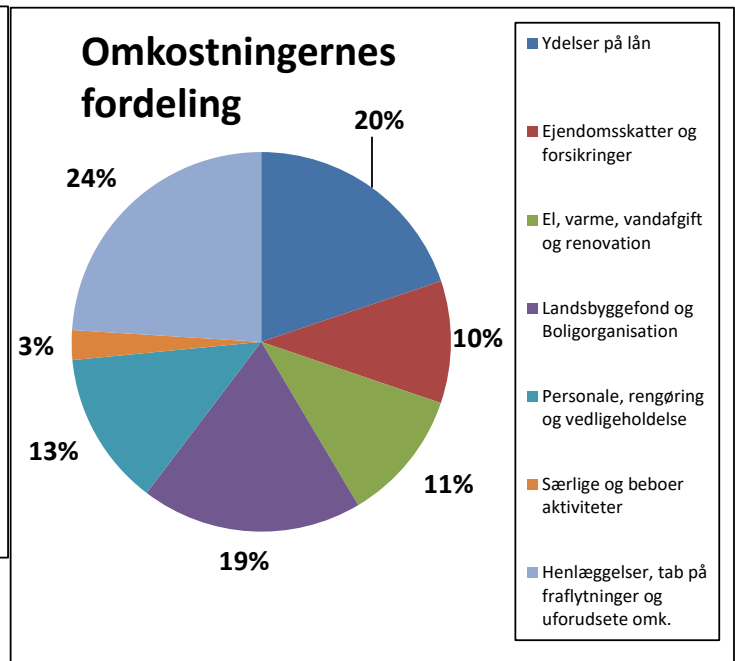
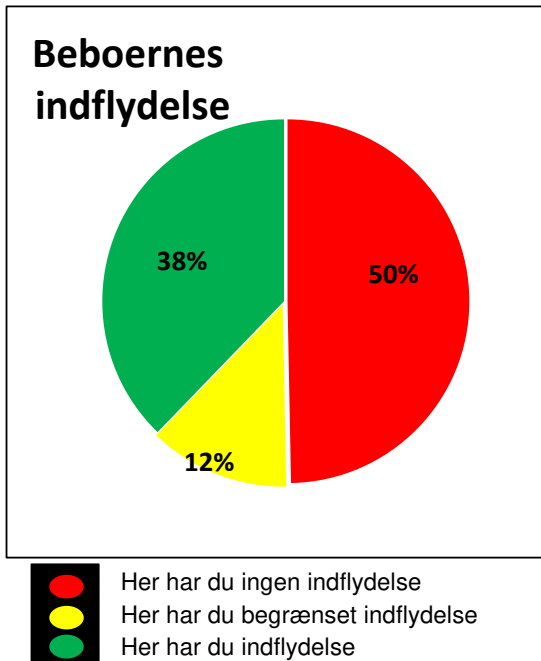
Afdeling 9 - Budget 2025

<u>Udgifter</u>	Budget 2025 kr.	Budget 2024 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2023 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	2.143.000	1.836.000	-307.000	1.714.428
● Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
● Ejendomsskatter	856.000	845.000	-11.000	861.000
● Forsikringer	272.000	236.000	-36.000	237.594
● Vandafgift	496.000	460.000	-36.000	455.453
● Renovation	573.000	502.000	-71.000	491.871
● El og varme, fællesarealer	148.000	161.000	13.000	130.187
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	1.178.000	1.108.000	-70.000	1.084.215
● Kontingent BL og juridisk assistance	26.000	24.000	-2.000	24.972
● Administrationsbidrag til AAB *	836.000	815.000	-21.000	794.442
● Personaleomkostninger	540.000	510.000	-30.000	468.290
● Renholdelse	622.000	629.000	7.000	644.055
● Almindelig vedligeholdelse	261.000	295.000	34.000	539.193
● Planlagt vedligeholdelse	1.795.884	1.001.052	-794.832	926.813
● - heraf dækket af henlæggelser	-1.795.884	-1.001.052	794.832	-926.813
● Drift af fællesvaskeri	211.000	225.000	14.000	173.468
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	20.000	10.000	-10.000	19.671
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	43.000	35.000	-8.000	15.549
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	7.110
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.390.000	2.219.000	-171.000	2.410.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	140.000	134.000	-6.000	125.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	67.000	64.000	-3.000	65.236
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	96.942
Samlede udgifter	10.822.000	10.108.000	-714.000	10.358.676

Hvis ændring mellem budget 2025 og 2024 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

* Administrationsbidraget for 2025 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2024.

** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 35.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.



Hovedårsag til huslejeændring

Huslejestyrelsen skyldes højere udgifter til forbedringsarbejder, planlagt vedligeholdelse, renovation samt A og G indskud.

Afdeling 9 - Budget 2025

<u>Indtægter</u>	Budget 2025 kr.	Budget 2024 kr.	Ændring	Regnskab 2023 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	925.000	913.000	12.000	907.858
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	417.000	405.000	12.000	416.361
Drift af fællesvaskeri	239.000	236.000	3.000	239.369
Drift af selskabslokaler mv.	18.000	1.000	17.000	17.600
Renter	137.000	-	137.000	154.090
Øvrige indtægter	-	-	-	8.898
Overført fra opsamlet resultat	136.000	20.000	116.000	-
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	1.872.000	1.575.000	297.000	1.744.176
Husleje, beboelse	8.950.000	8.533.000	417.000	8.614.500
Samlede indtægter	10.822.000	10.108.000	714.000	10.358.676
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	1,02%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2022	305.775
Afvikling 2023	-
Årets resultat 2023	96.942
Afvikling 2024	-20.000
Rest til afvikling fra 2025	<u>382.717</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 382.717 kr. afvikles over to år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2024

- Øgede udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse: 307.000 kr.
Øgede udgifter til forbedringsarbejde er vedrørende vinduesprojektlån som er startet i 2023. Beboerne har modtaget separat varsling på huslejestigning som følge af renoveringsprojekt pr. oktober 2023

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 171.000 kr.
Stigningen skyldes arbejde der er overført fra almindelig vedligehold og derfor øget behov for større henlæggelse på 171.000 kr.

- Øgede indtægter fra renter: 137.000 kr.
Der forventes renterindtægter på mellemreningskontoen.

Budget 2025 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	239.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	211.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>28.000</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.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
A 1 Renovering af flyttelejligheder		261	265	269	273	277	282	286	290	294	299		
A 2 Køkkenmoderniseringer		761	773	784									
A 3 Badeværelser - modernisering		102	103	105	106	108	109	111	113	114	116		
A 82 Badeværelser, Renovering af fuger, dørtrin & rørkas:			542							601			
A 84 Dørpumper, vedligehold/udskiftning		26	27	27	27	28	28	29	29	29	30		
A 101 Hoved- og køkkentrappe lb. smårep.		49	49	50	51	52	53	53	54	55	56		
A 104 Sanitetsudstyr - vedligehold		34	34	35	35	36	36	37	37	38	38		
A 105 Afløb - Vedligehold		130	130	130	130	130	130	130	130	130	130		
A 107 Varme - Vedligehold		16	16	17	17	17	18	18	18	18	19		
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		34	34	35	35	36	36	37	37	38	38		
A 129 Servicekontrakter - Mobilsug		34	34	35	35	36	36	37	37	38	38		
A 130 Vand - service		23	24	24	24	25	25	25	26	26	27		
A 146 Trappe opgange - Renovering						1.000							
A 157 Kloak - Renovering			500										
A 160 Varmemålere - udskiftning					303								
A 161 Vand - Vedligehold						5.420							
A 162 Udskiftning af fuger i altanbunde											464		
A 163 Tag - Vedligehold		29	29	30	30	31	31	32	32	33	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	16	16	16	16	17	17	17	17	18		
A 195 Gulve - Udskiftning		52	52	53	54	55	55	56	57	58	59		
A 196 Dørtelefoner - Vedligehold		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
Øvrige aktiviteter		210	223	145	94	109	78	168	530	107	184		
Årets forbrug på dv-aktiviteter		1.796	7.667	1.873	1.252	7.669	1.666	1.055	2.450	2.010	1.570		
2024													
Primo saldo		10.690	11.908	12.502	7.397	8.255	9.905	5.309	6.886	9.162	10.130	11.624	
Planlagt vedligeholdelse		-1.001	-1.796	-7.667	-1.873	-1.252	-7.669	-1.666	-1.055	-2.450	-2.010	-1.570	
Saldo efter årets forbrug		9.689	10.112	4.836	5.523	7.003	2.236	3.642	5.831	6.712	8.119	10.055	
Årets henlæggelse		2.219	2.390	2.561	2.732	2.902	3.073	3.244	3.331	3.418	3.505	3.592	
Kursregulering													
Ultimo saldo		11.908	12.502	7.397	8.255	9.905	5.309	6.886	9.162	10.130	11.624	13.647	
Nøgletal:													
Saldo før henlæggelse	kr./m ²	* 50	711	742	355	405	514	164	267	428	492	596	738
Årets henlæggelse	kr./m ²	** 130	163	175	188	200	213	225	238	244	251	257	264
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²	** 325	874	917	543	606	727	389	505	672	743	853	1.001

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

De tre større aktiviteter udgør 761 t. kr. til A2 - Køkkenmoderniseringer, 261 t. kr. til A1 - Renovering af flyttelejligheder, samt A105 - Afløb vedligehold på 130 t. kr.

Årets henlæggelse i 2025 udgør 175 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2025 udgør 917 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 4 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 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 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Samlede udgifter	10.822.000	11.093.270	11.366.935	11.642.056
Samlede øvrige indtægter	1.872.000	1.891.140	1.842.383	1.751.730
Forventet huslejeindtægter	8.950.000	9.202.130	9.524.552	9.890.326
Forventet huslejeændring i %	1,02%	2,82%	3,50%	3,84%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingens husleje er forventet at stige fra 2025 til 2028. Huslejestyrelsen skyldes højere udgifter til forbedringsarbejder, planlagt vedligeholdelse, renovation samt A og G indskud. Denne post er dog foreløbige og kan ændre sig med årets resultat i 2024. Der er samtidig medtaget en forventning til generelle prisstigninger af fx el, vand og ejendomsskat.

Afdelingens igangværende byggesager:

Byggesag	Forventet start	Forventet slut	Budget	Brugt udg. pr. februar 2024	Tilførte midler fra dv-plan
Altaner	14-03-2025	29-07-2025	5.781.746	325.231	221.751

