

Budget 2022
Afdeling 71 - Utterslev Torv



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 og DV-plan kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

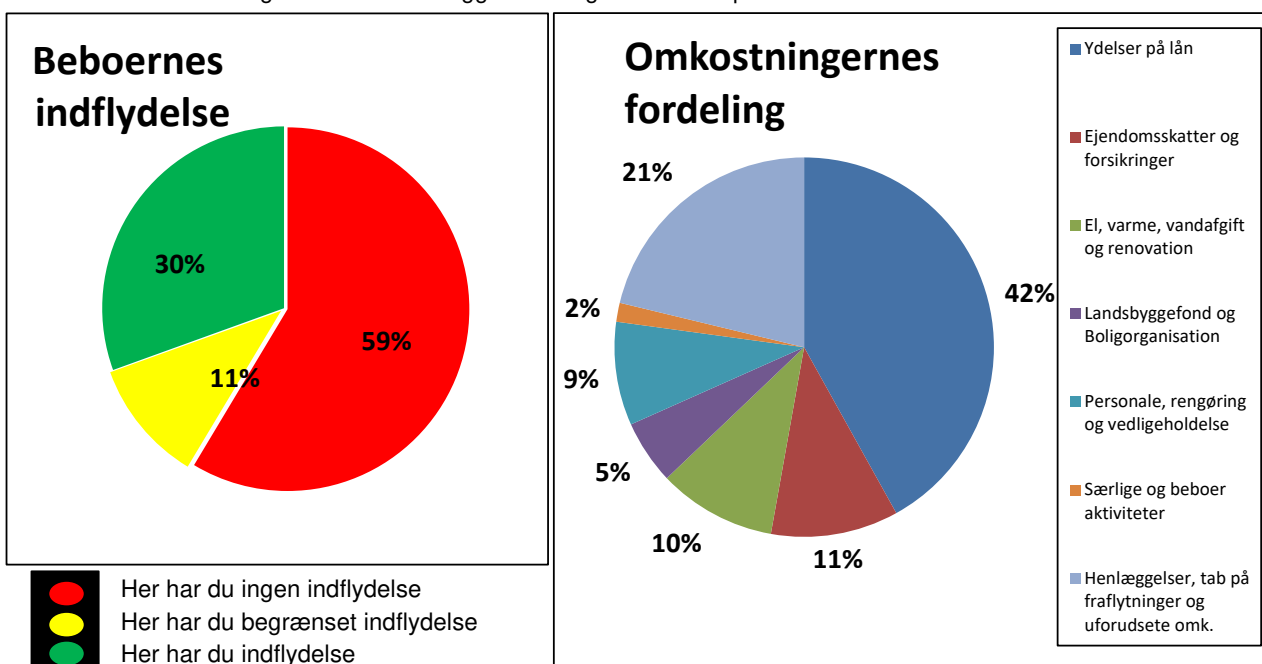
Huslejeændring + 2,00%

Afdeling 71 - Budget 2022

<u>Udgifter</u>	Budget 2022 kr.	Budget 2021 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2020 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	3.313.000	3.342.000	29.000	3.249.138
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	-	-	-	-
● Hjemfaldslån, ydelse	96.000	97.000	1.000	96.479
● Ejendomsskatter	769.000	777.000	8.000	725.886
● Forsikringer	115.000	119.000	4.000	113.936
● Vandafgift	406.000	436.000	30.000	390.144
● Renovation	236.000	221.000	-15.000	220.093
● El og varme, fællesarealer	177.000	203.000	26.000	169.970
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	-	-	-	-
● Kontingent BL	12.000	12.000	-	11.526
● Administrationsbidrag til AAB *	430.000	425.000	-5.000	419.580
● Personaleomkostninger	513.000	541.000	28.000	486.598
● Renholdelse	135.000	77.000	-58.000	110.945
● Almindelig vedligeholdelse	70.000	76.000	6.000	67.429
● Planlagt vedligeholdelse	1.516.222	2.204.168	687.946	928.594
● - heraf dækket af henlæggelser	-1.516.222	-2.204.168	-687.946	-928.594
● Drift af fællesvaskeri	86.000	78.000	-8.000	108.293
● Drift af selskabslokaler mv.	3.000	7.000	4.000	2.955
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	41.000	56.000	15.000	9.619
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.631.000	1.511.000	-120.000	1.391.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	67.000	65.000	-2.000	60.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	29.000	28.000	-1.000	27.872
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	313.996
Samlede udgifter	8.129.000	8.071.000	-58.000	7.975.460

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

Der forslås en huslejestigning på 2,00%, da besparelserne på vandafgift og el og varme på fællesarealer ikke dækker flere udgifter til renholdelse, flere henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, samt mindre afvikling af det opsamlede resultat tidligere år.

Afdeling 71 - Budget 2022

<u>Indtægter</u>	Budget 2022 kr.	Budget 2021 kr.	Ændring	Regnskab 2020 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	-	-	-	-
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	97.000	97.000	-	96.768
Drift af fællesvaskeri	113.000	119.000	-6.000	113.334
Drift af selskabslokaler mv.	15.000	15.000	-	7.100
Renter	-	-	-	13.498
Øvrige indtægter	-	-	-	29.688
Overført fra opsamlet resultat	218.000	305.000	-87.000	328.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	443.000	536.000	-93.000	588.388
Husleje, beboelse	7.686.000	7.535.000	151.000	7.387.072
Samlede indtægter	8.129.000	8.071.000	58.000	7.975.460
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	2,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2019	689.710
Afvikling 2020	-328.000
Årets resultat 2020	313.996
Afvikling 2021	-305.000
Rest til afvikling fra 2022	<u>370.706</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 371 t.kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2021

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 120.000 kr.
Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, skyldes at de ordinære henlæggelser er steget fra 1.511 t.kr. i 2021 til 1.631 t.kr. i 2022.

- Øgede udgifter til renholdelse: 58.000 kr.
Ændringen skyldes at der er en ejendomsfunktionær der er stoppet i 2020 og der er budgetteret med afløsning af ejendomsfunktionær i 2022, hvilket der ikke er i 2021. Derudover har der været flere udgifter til desinfektion og snerydning i 2020 end i 2019 og derfor er der budgetteret mere til disse i 2022 end i 2021.

- Fald i udgifter til vandafgift: 30.000 kr.
Faldet skyldes at der har været færre udgifter til vandafgift i 2020 end der var i 2019. Der er derfor budgetteret mindre i budget 2022 end i budget 2021.

Budget 2022 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	113.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	86.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>27.000</u>

Afdeling 71

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	Flyttelejermål	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67			
A 4	Facader - Vedligehold	15	16	16	16	16	17	17	17	17	18			
A 5	Sokler - Vedligehold	21	21	22	22	22	23	23	23	24	24			
A 6	Badeværelsesfuger - Eftersyn	20	20	21	21	21	21	21	22	22	22			
A 7	Småbygninger - Vedligehold (Svenskehus)					232								
A 9	Døre - Vedligehold (hoveddøre)	23	24	24	24	25	25	26	26	26	27			
A 12	Vinduer - Vedligehold (maling)		450											
A 18	Småbygninger - Vedligehold (fælleshus)		90								125			
A 26	Sanitetsudstyr i boliger - Reparation og udskiftning	71	72	73	74	74	75	76	77	77	78			
A 30	Vand - Vedligehold (Fjernvarmeunits)	18	18	19	19	19	19	20	20	20	21			
A 38	Vaskeri - Udskiftning af maskiner						177							
A 47	Hvidevarer i boliger	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80			
A 48	Materiel - Vedligehold	15	15	15	16	16	16	16	64	17	17			
A 51	Småbygninger - Vedligehold (Cykelskure,unithuse o				314									
A 55	Kloak - Vedligehold	22	22	23	23	23	24	24	24	25	25			
A 66	Beplantning - Vedligehold	21	21	21	22	22	22	23	23	23	24			
A 72	Varme - Vedligehold (Servicekontrakter 6)	30	31	31	32	32	33	33	34	34	35			
A 80	Småbygninger - Vedligehold (Fælleshus)		89								99			
A 89	Facade - Vedligehold (Udskiftning af træstolper)					80	80	80						
A 96	Vinduer - Vedligehold (Elastiske fuger)		303											
A 111	Tagrender & -nedløb - Vedligehold	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18			
A 116	Vinduer - Vedligehold (Alle)	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25			
A 117	Døre - Udskiftning	31	540	540										
A 118	Vinduer - Udskiftning									1.000				
A 123	Facade - Vedligehold (Murhjørner)	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150			
A 124	Faldstammer - Rensning	50			50			50			50			
A 130	Legeplads - Nyanskaffelse					300								
A 133	Fælleshuset - Vedligehold				200									
A 136	Fælleshuset - Vedligehold									300				
A 145	Forundersøgelse samt nye parkeringspladser	500												
	Øvrige aktiviteter	347	237	175	367	182	287	278	204	146	354			
Årets forbrug på dv-aktiviteter		1.516	2.301	1.313	1.532	1.400	1.154	1.023	872	2.144	1.158			
2021														
	Primo saldo	3.007	2.314	2.429	1.758	2.077	2.175	2.406	2.883	3.491	4.250	3.737		
	Planlagt vedligeholdelse	-2.204	-1.516	-2.301	-1.313	-1.532	-1.400	-1.154	-1.023	-872	-2.144	-1.158		
	Saldo efter årets forbrug	803	798	127	446	544	775	1.252	1.860	2.619	2.106	2.579		
	Årets henlæggelse	1.511	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631		
	Ultimo saldo	2.314	2.429	1.758	2.077	2.175	2.406	2.883	3.491	4.250	3.737	4.210		
Nøgletal:														
	Saldo før henlæggelse	kr./m ²	* 50	112	111	18	62	76	108	175	260	366	294	360
	Årets henlæggelse	kr./m ²	** 130	211	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
	Saldo efter henlæggelse	kr./m ²	** 325	323	339	245	290	304	336	402	487	593	522	588

* 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 hoveddøre A117, løbende udbedring af sætningsrevner på udvendige murhjørner A123, samt forundersøgelse af parkeringspladser og nye parkeringspladser A145.

Årets henlæggelse i 2022 udgør 228 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2022 udgør 339 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 71 - 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	8.129.000	8.219.160	8.313.132	8.411.108
Samlede øvrige indtægter	443.000	351.560	259.171	232.835
Forventet huslejeindtægter	7.686.000	7.867.600	8.053.960	8.178.273
Forventet huslejeændring i %	2,00%	2,36%	2,37%	1,54%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingen forventes at få en huslejestigning på 2,36% i 2023 og 2,37% i 2024. Dette skyldes generelle prisreguleringer. I 2025 forventes en huslejestigning på 1,54%, da det opsamlede overskud tidligere år er fuldt afviklet i 2024.

Afdelingens igangværende og kommende projekter:

Af kommende projekter på afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan skal afdelingen i 2022, 2023 og 2024 have udskiftet hoveddøre. I 2023 skal der også males døre og vinduer og alle vinder skal have skiftet fuger. Derudover skal der renoveres murhjørner hvert år over de næste 15 år.

