

# Boligforeningen AAB

## Budget 2023

### Afdeling 71 - Utterslev Torv



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.

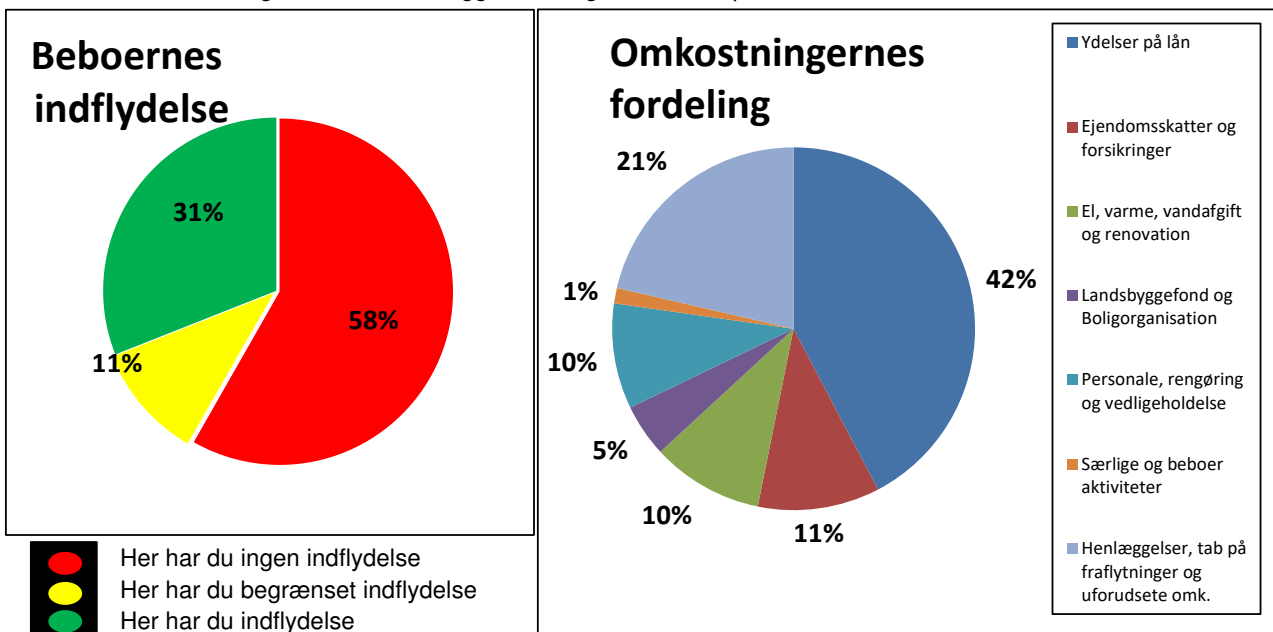
**Huslejeændring 0%**

Afdeling 71 - Budget 2023

Udgifter	Budget 2023 kr.	Budget 2022 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2021 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	3.321.000	3.313.000	-8.000	3.251.481
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	-	-	-	-
● Hjemfaldslån, ydelse	91.000	96.000	5.000	90.525
● Ejendomsskatter	777.000	769.000	-8.000	725.886
● Forsikringer	100.000	115.000	15.000	95.683
● Vandafgift	403.000	406.000	3.000	387.503
● Renovation	256.000	236.000	-20.000	223.423
● El og varme, fællesarealer	143.000	177.000	34.000	133.221
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	-	-	-	-
● Kontingent BL	12.000	12.000	-	11.724
● Administrationsbidrag til AAB *	369.000	372.000	3.000	366.996
● Personaleomkostninger	527.000	513.000	-14.000	491.191
● Renholdelse	169.000	193.000	24.000	118.835
● Almindelig vedligeholdelse	62.000	70.000	8.000	59.388
● Planlagt vedligeholdelse	2.090.743	1.016.221	-1.074.522	1.913.216
● - heraf dækket af henlæggelser	-2.090.743	-1.016.221	1.074.522	-1.913.216
● Drift af fællesvaskeri	79.000	86.000	7.000	91.921
● Drift af selskabslokaler mv.	2.000	3.000	1.000	1.813
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	29.000	41.000	12.000	40.238
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	32.744
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.631.000	1.631.000	-	1.511.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	64.000	67.000	3.000	65.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	29.000	29.000	-	24.004
● Afvikling af underskudsaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	349.083
<b>Samlede udgifter</b>	<b>8.064.000</b>	<b>8.129.000</b>	<b>65.000</b>	<b>8.071.659</b>

Hvis ændring mellem budget 2023 og 2022 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

\* Administrationsbidraget for 2023 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2022.



**Hovedårsag til uændret husleje**

Afdelingens huslejeniveau kan forblive uændret, da afdelingens afvikling af overskud fra tidligere år samt besparelser på el og varme, fællesarealer og renholdelse dækker de øgede udgifter til renovation.

**Afdeling 71 - Budget 2023**

<u>Indtægter</u>	<b>Budget 2023</b> kr.	<b>Budget 2022</b> kr.	<b>Ændring</b>	<b>Regnskab 2021</b> kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	-	-	-	-
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	96.000	97.000	-1.000	96.768
Drift af fællesvaskeri	102.000	113.000	-11.000	101.830
Drift af selskabslokaler mv.	15.000	15.000	-	7.400
Renter	-	-	-	2.966
Øvrige indtægter	-	-	-	23.064
Overført fra opsamlet resultat	166.000	218.000	-52.000	305.000
Årets underskud	-	-	-	-
<b>Indtægter før husleje, beboelse</b>	<b>379.000</b>	<b>443.000</b>	<b>-64.000</b>	<b>537.027</b>
Husleje, beboelse	7.685.000	7.686.000	-1.000	7.534.632
<b>Samlede indtægter</b>	<b>8.064.000</b>	<b>8.129.000</b>	<b>-65.000</b>	<b>8.071.659</b>
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

**Overskudssaldo**

Opsamlet resultat pr. 31/12-2020	675.706
Afvikling 2021	-305.000
Årets resultat 2021	349.083
Afvikling 2022	-218.000
Rest til afvikling fra 2023	<u>501.789</u>

**Opsamlet overskud**

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 501.789 kr. afvikles over 3 år. I 2023 afvikles der 166 t.kr., 168 t.kr. i 2024 og de restende 167 t.kr. i 2025.

**Større afvigelsesposter i forhold til budget 2022**

- Fald i udgifter til el og varme, fællesarealer: 34.000 kr.

Ændringen skyldes at der er faldet med ca. 12% fra budgetgrundlaget i 2021 til 2022.

- Fald i udgifter til renholdelse: 24.000 kr.

Ændringen skyldes at der har været færre udgifter til desinfektion og snerydning i 2021 end i 2020 og derfor er der budgetteret mindre til disse i 2023 end i 2022

- Øgede udgifter til renovation: 20.000 kr.

Stigningen skyldes øgede udgifter til dagrenovation.

Budget 2023 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	102.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	79.000
Forskel ( minus = udgift for afdelingen)	<u>23.000</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.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
A 1 Flyttelejermål	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68			
A 4 Facader - Vedligehold	16	16	16	16	17	17	17	17	18	18			
A 5 Sokler - Vedligehold	17	17	17	22	23	23	23	24	24	24			
A 6 Vådsumfuger - Udskiftning	20	21	21	21	21	21	22	22	22	22			
A 7 Svenskerhus, tag - Vedligehold				232									
A 9 Døre - Vedligehold (hoveddøre)	24	24	24	25	25	26	26	26	27	27			
A 12 Vinduer - Vedligehold (maling)	450												
A 26 Sanitetsudstyr i boliger - Reparation og udskiftning	72	73	74	74	75	76	77	77	78	79			
A 30 Vand - Vedligehold (Fjernvarmeunits)	18	19	19	19	19	20	20	20	21	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	16	16	16	16	64	17	17	17			
A 51 Småbygninger - Vedligehold (Cykelskure, unithuse o.l.)			314										
A 55 Kloak - Vedligehold	22	23	23	23	24	24	24	25	25	25			
A 66 Beplantning - Vedligehold	21	21	22	22	22	23	23	23	24	24			
A 71 Ventilation - Vedligehold	13	13	13	13	34	14	14	14	14	15			
A 72 Varme - Vedligehold (Servicekontrakter 6)	31	31	32	32	33	33	34	34	35	35			
A 89 Facade - Vedligehold (Udskiftning af træstolper)				80	80	80							
A 96 Elastiske fuger - Vedligehold	303												
A 103 Småbygninger - Vedligehold (Svenskehus)	22			23		50	24			25			
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			
A 117 Hoveddøre - Vedligehold	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				
A 130 Legeplads - Nyanskaffelse			300										
A 133 Fælleshus, male - Vedligehold		90	200										
A 136 Fælleshuset, tag - Udskiftning								300					
A 142 Køkkeninventar - Vedligehold	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15			
Øvrige aktiviteter	159	133	374	141	212	185	137	103	247	190			
<b>Årets forbrug på dv-aktiviteter</b>	<b>2.091</b>	<b>1.384</b>	<b>1.864</b>	<b>1.111</b>	<b>1.128</b>	<b>1.009</b>	<b>858</b>	<b>2.031</b>	<b>955</b>	<b>879</b>			
<b>2022</b>													
Primo saldo	2.605	3.220	2.760	3.007	2.774	3.294	3.797	4.419	5.192	4.792	5.467		
Planlagt vedligeholdelse	-1.016	-2.091	-1.384	-1.864	-1.111	-1.128	-1.009	-858	-2.031	-955	-879		
Saldo efter årets forbrug	1.589	1.129	1.376	1.143	1.663	2.166	2.788	3.561	3.161	3.836	4.588		
Årets henlæggelse	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631		
<b>Ultimo saldo</b>	<b>3.220</b>	<b>2.760</b>	<b>3.007</b>	<b>2.774</b>	<b>3.294</b>	<b>3.797</b>	<b>4.419</b>	<b>5.192</b>	<b>4.792</b>	<b>5.467</b>	<b>6.219</b>		
<b>Nøgletal:</b>													
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	222	158	192	160	232	302	389	497	441	535	640
Årets henlæggelse	kr./m²	** 130	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	449	385	420	387	460	530	617	725	669	763	868

\* AAB's krav til minimumshenlæggelse

\*\* Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

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

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2023 er der vedligeholdelse af hoveddør A117, vedligeholdelse af vinduer (maling) A12, samt vedligeholdelse elastiskefuger A96.

Årets henlæggelse i 2023 udgør 228 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2023 udgør 385 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 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
<b>Samlede udgifter</b>	8.064.000	8.160.850	8.262.513	8.369.282
<b>Samlede øvrige indtægter</b>	379.000	383.366	385.088	220.161
<b>Forventet huslejeindtægter</b>	7.685.000	7.777.484	7.877.425	8.149.121
<b>Forventet huslejeændring i %</b>	0,00%	1,20%	1,29%	3,45%

### Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Grundet generelle fremskrivninger af udgifter, forventes det at afdelingen skal stige med 1,20% og 1,29% i 2024 og i 2025. Stigningen i 2026 på 3,45% skyldes desuden, at der ikke er mere overskud til afvikling.

### Afdelingens igangværende og kommende projekter:

Af kommende projekter på afdelingens drift- og velgørelsesplan skal afdelingen i 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.

