

Boligforeningen AAB

Budget 2024

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, dv-plan og evt. serviceaftale med administrationen kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

Huslejeændring 0%

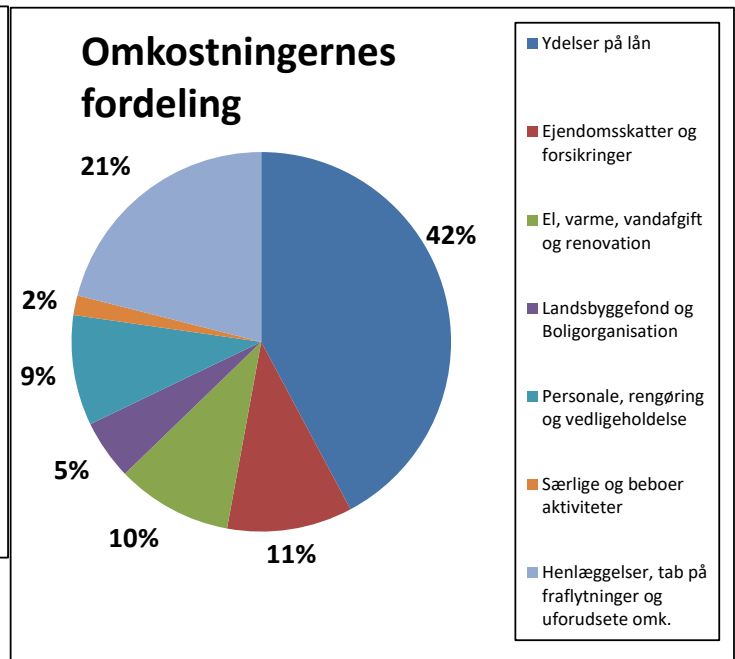
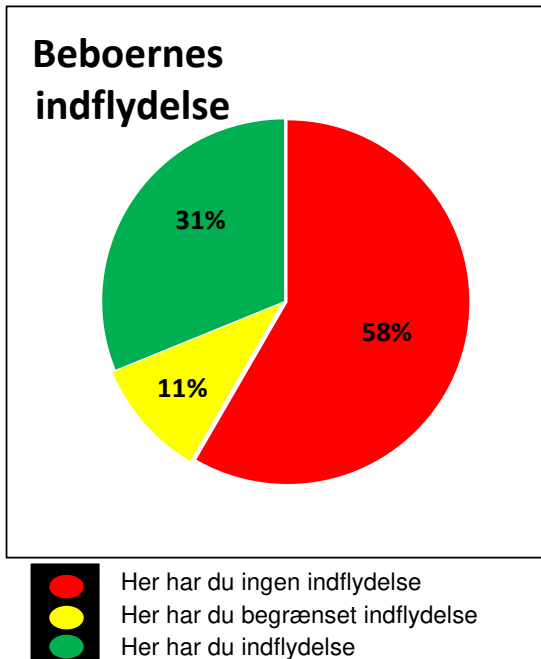
Afdeling 71 - Budget 2024

Udgifter	Budget 2024 kr.	Budget 2023 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2022 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	3.341.000	3.321.000	-20.000	3.293.838
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	-	-	-	-
● Hjemfaldslån, ydelse	90.000	91.000	1.000	89.786
● Ejendomsskatter	762.000	777.000	15.000	725.886
● Forsikringer	107.000	100.000	-7.000	96.684
● Vandafgift	378.000	403.000	25.000	363.402
● Renovation	293.000	256.000	-37.000	258.194
● El og varme, fællesarealer	132.000	143.000	11.000	145.886
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	-	-	-	-
● Kontingent BL	13.000	12.000	-1.000	12.519
● Administrationsbidrag til AAB *	400.000	369.000	-31.000	371.868
● Personaleomkostninger	580.000	527.000	-53.000	503.860
● Renholdelse	132.000	169.000	37.000	134.708
● Almindelig vedligeholdelse	52.000	62.000	10.000	49.718
● Planlagt vedligeholdelse	1.646.971	2.090.742	443.771	1.340.931
● - heraf dækket af henlæggelser	-1.646.971	-2.090.742	-443.771	-1.340.931
● Drift af fællesvaskeri	80.000	79.000	-1.000	98.270
● Drift af selskabslokaler mv.	12.000	2.000	-10.000	6.093
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	45.000	29.000	-16.000	38.841
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.631.000	1.631.000	-	1.631.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	50.000	64.000	14.000	67.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	31.000	29.000	-2.000	1.764
● Afvikling af underskudsaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	303.625
Samlede udgifter	8.129.000	8.064.000	-65.000	8.192.942

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 22.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.



Hovedårsag til uændret husleje

Afdelingens husleje kan forblive uændret, da de øgede udgifter til renovation, administrationsbidrag til AAB og drift af fællesvaskeriet, dækkes af renteindtægter, samt besparelser på ydelser til oprindelige prioritetslån, vandafgift og renholdelse.

Afdeling 71 - Budget 2024

<u>Indtægter</u>	Budget 2024 kr.	Budget 2023 kr.	Ændring	Regnskab 2022 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	-	-	-	-
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	90.000	96.000	-6.000	95.760
Drift af fællesvaskeri	99.000	102.000	-3.000	99.175
Drift af selskabslokaler mv.	14.000	15.000	-1.000	14.000
Renter	39.000	-	39.000	53.054
Øvrige indtægter	-	-	-	27.792
Overført fra opsamlet resultat	202.000	166.000	36.000	218.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	444.000	379.000	65.000	507.782
Husleje, beboelse	7.685.000	7.685.000	-	7.685.160
Samlede indtægter	8.129.000	8.064.000	65.000	8.192.942
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2021	719.789
Afvikling 2022	-218.000
Årets resultat 2022	303.625
Afvikling 2023	-166.000
Rest til afvikling fra 2024	<u>639.414</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 639.414 kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2023

- Øgede udgifter til personaleomkostninger: 53.000 kr.
De øgede udgifter til personaleomkostninger skyldes at der er kommet en ny ferieafløser.

- Øgede indtægter fra renter: 39.000 kr.
De øgede indtægter fra renter skyldes at der ved budgetlægningen af budget 2023 ikke forventes renteindtægter. Ved budgetlægningen af budget 2024 forventes der 1% renteindtægter svarende til 39.000 kr.

- Øgede udgifter til renovation: 37.000 kr.
De øgede udgifter til renovation skyldes at udgifterne til tømning af affald til kommunen.

Budget 2024 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	99.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	<u>80.000</u>
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>19.000</u>

Der er underskud på fællesvaskeriet, da der budgetteres flere udgifter til rengøring

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.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
A 1 Flyttelejemål		60	61	62	63	64	65	66	67	68	69		
A 4 Facader - Vedligehold		16	16	16	17	17	17	17	18	18	18		
A 5 Sokler - Vedligehold		17	17	22	23	23	23	24	24	24	25		
A 6 Vådrumsfuger - Udskiftning		21	21	21	21	21	22	22	22	22	23		
A 7 Svenskerhus, tag - Vedligehold				232									
A 9 Døre - Vedligehold (hoveddøre)		24	24	25	25	26	26	26	27	27	28		
A 26 Sanitetsudstyr i boliger - Reparation og udskiftning		73	74	74	75	76	77	77	78	79	80		
A 30 Vand - Vedligehold (Fjernvarmeunits)		19	19	19	19	20	20	20	21	21	21		
A 38 Vaskeri - Udskiftning af maskiner					177								
A 47 Hvidevarer i boliger		80	81	82	84	85	86	87	89	90	91		
A 48 Materiel - Vedligehold		15	16	16	16	16	64	17	17	17	18		
A 51 Småbygninger - Vedligehold (Cykelskure,unithuse o				319									
A 55 Kloak - Vedligehold		23	23	23	24	24	24	25	25	25	26		
A 64 Inventar - Indvendigt			50						75				
A 66 Beplantning - Vedligehold		61	22	22	22	23	23	23	24	24	24		
A 71 Ventilation - Vedligehold		13	13	13	34	14	14	14	14	15	15		
A 72 Varme - Vedligehold (Servicekontrakter 6)		31	32	32	33	33	34	34	35	35	36		
A 89 Facade - Vedligehold (Udskiftning af træstolper)				80	80	80							
A 111 Tagrender & -nedløb - Vedligehold		18	18	19	19	19	19	20	20	20	21		
A 116 Vinduer - Vedligehold (Alle)		25	25	26	26	27	27		28	28	29		
A 117 Hoveddøre - Vedligehold		600											
A 118 Vinduer - Udskiftning								1.000					
A 123 Facade - Vedligehold (Murhjørner)		185	185	185	150	150	150	150	150	150	150		
A 124 Faldstammer - Rensning			51			53			55				
A 130 Legeplads - Nyanskaffelse			300										
A 132 Fælleshuset, inventar - Udskiftning		90							78				
A 133 Fælleshus, male - Vedligehold			200										
A 136 Fælleshuset, tag - Udskiftning							300						
A 142 Køkkeninventar - Vedligehold		15	15	15	16	16	16	16	17	17	17		
A 147 Nye køkkener										680	680		
Øvrige aktiviteter		261	333	174	224	245	171	104	105	229	141		
Årets forbrug på dv-aktiviteter		1.647	1.595	1.478	1.146	1.031	878	2.044	987	1.590	1.510		
2023													
Primo saldo		2.895	2.435	2.419	2.455	2.608	3.093	3.693	4.446	4.033	4.678	4.719	
Planlagt vedligeholdelse		-2.091	-1.647	-1.595	-1.478	-1.146	-1.031	-878	-2.044	-987	-1.590	-1.510	
Saldo efter årets forbrug		804	788	824	977	1.462	2.062	2.815	2.402	3.047	3.088	3.209	
Årets henlæggelse		1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	1.631	
Kursregulering													
Ultimo saldo		2.435	2.419	2.455	2.608	3.093	3.693	4.446	4.033	4.678	4.719	4.840	
Nøgletal:													
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	112	110	115	136	204	288	393	335	425	431	448
Årets henlæggelse	kr./m²	** 130	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	340	338	343	364	432	515	620	563	653	659	675

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2024 er der vedligeholdelse af hoveddøre A117, løbende vedligeholdelse af murhjørner A123, samt udskiftning af inventar i fælleshuset A132.

Årets henlæggelse i 2024 udgør 228 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2024 udgør 338 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.

Afdelingsbestyrelsen kan i samarbejde med administrationen overføre ubrugte aktiviteter til efterfølgende år, hvis aktivitet er samme som allerede tidligere er godkendt af afdelingsmøde.

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 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
Samlede udgifter	8.129.000	8.255.510	8.382.724	8.510.876
Samlede øvrige indtægter	444.000	459.155	468.982	248.917
Forventet huslejeindtægter	7.685.000	7.796.355	7.913.742	8.261.959
Forventet huslejeændring i %	0,00%	1,45%	1,51%	4,40%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingens husleje forventes at skulle stige henholdsvis 1,45% i 2025 og 1,51% i 2026. Disse stigninger skyldes generelle prisreguleringer, samt lavere afvikling af afdelingens opsamlede resultat, som er fuldt afviklet i 2026. I 2027 forventes afdelingen at skulle stige 4,40% i husleje.

Afdelingens igangværende og kommende projekter:

Af kommende projekter er der på afdelings drifts- og vedligeholdelsesplan i 2024 vedligeholdelse af hoveddøre, samt udskriftning af inventar i fælleshuset i 2024. I 2025 er der rensning af faldstammer, nyanskaffelser til legepladsen, samt vedligeholdelse af fælleshus. I 2026 er der vedligeholdelse af tag på svenskerhuset og vedligeholdelse af småbygninger. I 2027 er der udskiftning af maskiner til vaskeriet.

