

# Boligforeningen AAB

## Budget 2025

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

**Huslejeændring + 1,96%**

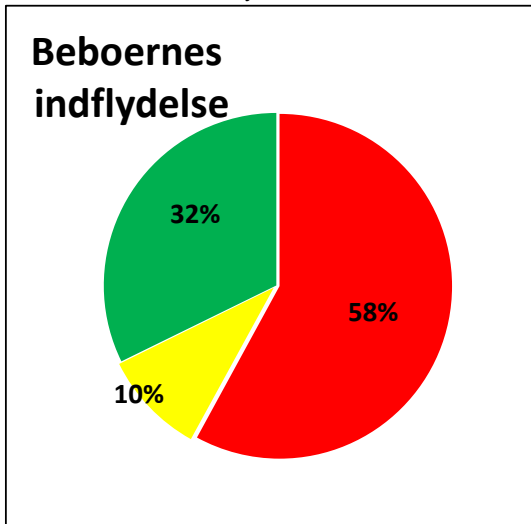
**Afdeling 71 - Budget 2025**

<b>Udgifter</b>	<b>Budget 2025</b> kr.	<b>Budget 2024</b> kr.	<b>Ændring</b> kr.	<b>Regnskab 2023</b> kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	3.368.000	3.341.000	-27.000	3.356.065
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	-	-	-	-
● Hjemfaldslån, ydelse	90.000	90.000	-	89.534
● Ejendomsskatter	772.000	762.000	-10.000	777.000
● Forsikringer	124.000	107.000	-17.000	108.009
● Vandafgift	393.000	378.000	-15.000	377.509
● Renovation	285.000	293.000	8.000	304.535
● El og varme, fællesarealer	100.000	132.000	32.000	175.557
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	-	-	-	-
● Kontingent BL og juridisk assistance	14.000	13.000	-1.000	13.446
● Administrationsbidrag til AAB *	410.000	400.000	-10.000	390.768
● Personalemkostninger	602.000	580.000	-22.000	551.027
● Renholdelse	153.000	132.000	-21.000	172.775
● Almindelig vedligeholdelse	52.000	52.000	-	49.629
● Planlagt vedligeholdelse	1.746.778	1.783.162	36.384	1.671.265
● - heraf dækket af henlæggelser	-1.746.778	-1.783.162	-36.384	-1.671.265
● Drift af fællesvaskeri	83.000	80.000	-3.000	79.735
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	12.000	14.000	2.000	11.095
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	72.000	43.000	-29.000	41.036
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.703.000	1.631.000	-72.000	1.631.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	32.000	50.000	18.000	64.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	33.000	31.000	-2.000	1.932
● Afvikling af underskudsaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	-
<b>Samlede udgifter</b>	<b>8.298.000</b>	<b>8.129.000</b>	<b>-169.000</b>	<b>8.194.651</b>

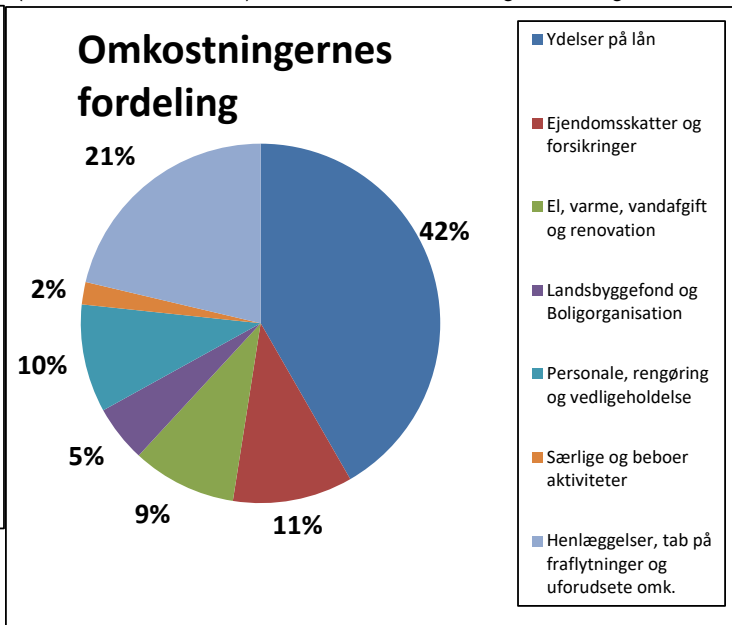
Hvis ændring mellem budget 2025 og 2024 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

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

\*\* Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 36.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.



- Her har du ingen indflydelse
- Her har du begrænset indflydelse
- Her har du indflydelse



**Hovedårsag til huslejeændring**

Stigningen i huslejen skyldes især større henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, højere ydelse oprindelige prioritetslån samt personaleomkostninger der kun delvist modsvares af lavere udgifter vedr. el fællesarealer samt lavere henlæggelse til normalstandsættelse.

**Afdeling 71 - Budget 2025**

<u>Indtægter</u>	<b>Budget 2025</b> kr.	<b>Budget 2024</b> kr.	<b>Ændring</b>	<b>Regnskab 2023</b> kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	-	-	-	-
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	92.000	90.000	2.000	91.728
Drift af fællesvaskeri	116.000	99.000	17.000	115.929
Drift af selskabslokaler mv.	13.000	14.000	-1.000	12.800
Renter	41.000	39.000	2.000	116.666
Øvrige indtægter	-	-	-	-
Overført fra opsamlet resultat	200.000	202.000	-2.000	166.000
Årets underskud	-	-	-	6.369
<b>Indtægter før husleje, beboelse</b>	<b>462.000</b>	<b>444.000</b>	<b>18.000</b>	<b>509.491</b>
Husleje, beboelse	7.836.000	7.685.000	151.000	7.685.160
<b>Samlede indtægter</b>	<b>8.298.000</b>	<b>8.129.000</b>	<b>169.000</b>	<b>8.194.651</b>
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	1,96%			

**Overskudssaldo**

Opsamlet resultat pr. 31/12-2022	805.414
Afvikling 2023	-166.000
Årets resultat 2023	-6.369
Afvikling 2024	-202.000
Rest til afvikling fra 2025	<u>431.045</u>

**Opsamlet overskud**

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 431.045 kr. afvikles over 3 år.

**Større afvigelsesposter i forhold til budget 2024**

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 72.000 kr.  
Stigning henlæggelse til drifts- og vedligeholdelsesplanen.

- Fald i udgifter til el og varme, fællesarealer: 32.000 kr.  
Skyldes fald i el-prisen samt opsætning af LED-lamper i fælleslokaler.

- Øgede udgifter til bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter: 29.000 kr.  
Øget henlæggelse til jubilæumsfest i 2025.

Budget 2025 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	116.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	83.000
Forskel ( minus = udgift for afdelingen)	<u>33.000</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.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
A 1 Flyttelejemål		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	
A 4 Facader - Vedligehold		16	16	17	17	17	17	18	18	18	18	
A 5 Sokler - Vedligehold		17	22	23	23	23	24	24	24	25	25	
A 6 Vådsumfuger - Udskiftning		21	21	21	21	22	22	22	22	23	23	
A 7 Svenskerhus, tag - Vedligehold			232									
A 9 Døre - Vedligehold (hoveddøre)		24	25	25	26	26	26	27	27	28	28	
A 16 Småbygninger, skure - Vedligehold		114										
A 26 Sanitetsudstyr i boliger - Reparation og udskiftning		74	74	75	76	77	77	78	79	80	80	
A 30 Vand - Vedligehold (Fjernvarmeunits)		19	19	19	20	20	20	21	21	21	22	
A 38 Vaskeri - Udskiftning af maskiner				177								
A 47 Hvidevarer i boliger		81	82	84	85	86	87	89	90	91	93	
A 48 Materiel - Vedligehold		70	16	16	16	64	17	17	17	18	18	
A 51 Småbygninger - Vedligehold (Cykelskure,unithuse o			319									
A 53 Belægninger - Vedligehold		51	12	12	12	12	12	13	13	13	13	
A 55 Kloak - Vedligehold		25	25	26	26	27	27	27	28	28	29	
A 64 Inventar - Indvendigt		50						75				
A 66 Beplantning - Vedligehold		22	22	22	23	23	23	24	24	24	25	
A 71 Ventilation - Vedligehold		13	13	34	14	14	14	14	15	15	35	
A 72 Varme - Vedligehold (Servicekontrakter 6)		32	32	33	33	34	34	35	35	36	36	
A 89 Facade - Vedligehold (Udskiftning af træstolper)			80	80	80							
A 103 Småbygninger - Vedligehold (Svenskehus)			23		50	24			25			
A 111 Tagrender & -nedløb - Vedligehold		18	19	19	19	19	20	20	20	21	21	
A 116 Vinduer - Vedligehold (Alle)		25	26	26	27	27				29	29	
A 118 Vinduer - Udskiftning							5.065					
A 123 Facade - Vedligehold (Murhjørner)		185	185	185	185	185	185	185	185	185	185	
A 124 Faldstammer - Rensning		51			53			55			58	
A 130 Legeplads - Nyanskaffelse		430	500									
A 133 Fælleshus, male - Vedligehold		200										
A 136 Fælleshuset, tag - Udskiftning							300					
A 142 Køkkeninventar - Vedligehold		15	15	16	16	16	16	17	17	17	17	
Øvrige aktiviteter		132	118	217	181	132	90	167	188	126	115	
<b>Årets forbrug på dv-aktiviteter</b>		<b>1.747</b>	<b>1.960</b>	<b>1.188</b>	<b>1.066</b>	<b>913</b>	<b>6.144</b>	<b>994</b>	<b>916</b>	<b>865</b>	<b>940</b>	
		<b>2024</b>										
Primo saldo		2.500	2.348	2.304	2.120	2.780	3.636	4.715	1.938	3.082	4.376	5.721
Planlagt vedligeholdelse		-1.783	-1.747	-1.960	-1.188	-1.066	-913	-6.144	-994	-916	-865	-940
Saldo efter årets forbrug		717	601	344	932	1.715	2.722	-1.428	944	2.166	3.511	4.781
Årets henlæggelse		1.631	1.703	1.776	1.848	1.921	1.993	2.066	2.138	2.210	2.210	2.210
Anden finansiering							1.300					
<b>Ultimo saldo</b>		<b>2.348</b>	<b>2.304</b>	<b>2.120</b>	<b>2.780</b>	<b>3.636</b>	<b>4.715</b>	<b>1.938</b>	<b>3.082</b>	<b>4.376</b>	<b>5.721</b>	<b>6.991</b>
<b>Nøgletal:</b>												
Saldo før henlæggelse	kr./m <sup>2</sup>											
Årets henlæggelse	kr./m <sup>2</sup>											
Saldo efter henlæggelse	kr./m <sup>2</sup>											

\* AAB's krav til minimumshenlæggelse

\*\* Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

### Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

I 2025 udgøres de største aktiviteter af A130 Nyanskaffelse legeplads, A133 Male- vedligehold fælleshus samt A123 Vedligehold facade (Murhjørner).

Årets henlæggelse i 2025 udgør 238 kr./m<sup>2</sup>. Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse udgør 322 kr./m<sup>2</sup>. Tilsynets anbefaling er endnu ikke opnået. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 1,3 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 71 - Fremskrivningsbudget

På denne side ser vi på den forventede huslejudvikling 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
<b>Samlede udgifter</b>	8.298.000	8.442.790	8.588.606	8.737.509
<b>Samlede øvrige indtægter</b>	462.000	395.625	367.212	269.896
<b>Forventet huslejeindtægter</b>	7.836.000	8.047.165	8.221.394	8.467.613
<b>Forventet huslejeændring i %</b>	1,96%	2,69%	2,17%	2,99%

### Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Stigningerne i perioden skyldes især stigning vedr. ejendomsskatter samt henlæggelse til planlagt vedligehold. Fra 2028 afvikles der desuden ikke overskud.

### Afdelingens fremtidige byggesager:

I 2030 planlægges udskiftning af vinduer.

