

Budget 2022
Afdeling 16 - Ellevangen



Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgettet, men 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.

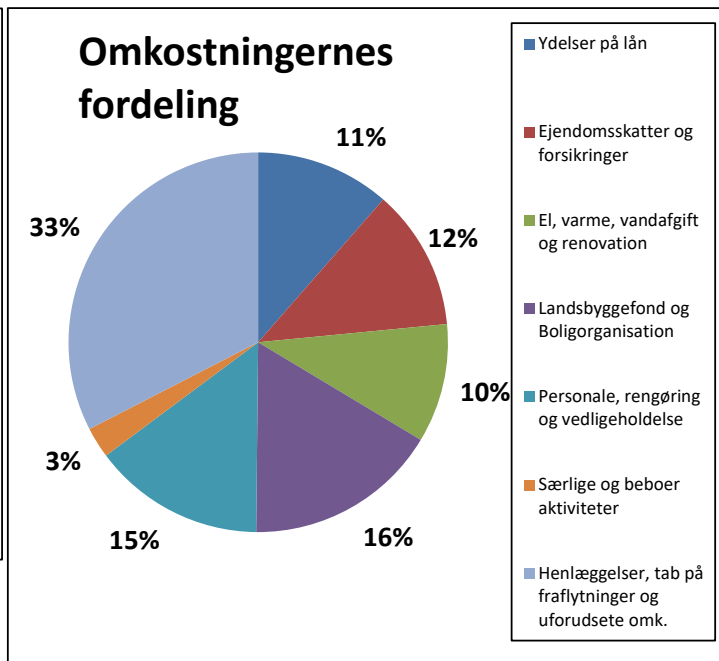
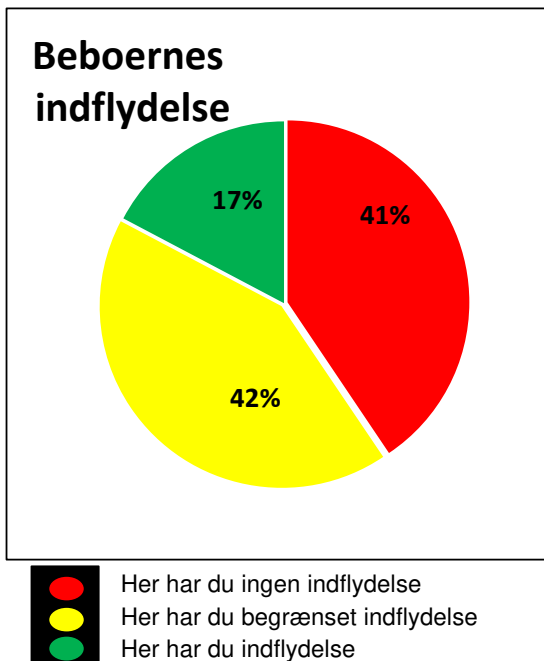
Huslejeændring + 2,93%

Afdeling 16 - Budget 2022

<u>Udgifter</u>	Budget 2022 kr.	Budget 2021 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2020 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	992.000	950.000	-42.000	991.127
● Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
● Ejendomsskatter	784.000	791.000	7.000	739.646
● Forsikringer	256.000	256.000	-	247.594
● Vandafgift	414.000	398.000	-16.000	398.180
● Renovation	384.000	363.000	-21.000	357.856
● El og varme, fællesarealer	81.000	81.000	-	101.433
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	791.000	773.000	-18.000	765.190
● Kontingent BL	18.000	18.000	-	17.701
● Administrationsbidrag til AAB *	624.000	615.000	-9.000	607.465
● Personalemkostninger	843.000	814.000	-29.000	810.612
● Renholdelse	262.000	261.000	-1.000	331.157
● Almindelig vedligeholdelse	165.000	233.000	68.000	114.764
● Planlagt vedligeholdelse	2.945.828	4.078.794	1.132.966	1.366.794
● - heraf dækket af henlæggelser	-2.945.828	-4.078.794	-1.132.966	-1.366.794
● Drift af fællesvaskeri	179.000	188.000	9.000	175.831
● Drift af selskabslokaler mv.	4.000	3.000	-1.000	-567
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	43.000	49.000	6.000	26.130
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	32
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.524.000	2.431.000	-93.000	2.396.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	248.000	248.000	-	247.596
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	48.000	48.000	-	41.686
● Afvikling af underskudsaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	125.213
Samlede udgifter	8.660.000	8.520.000	-140.000	8.494.645

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

Det højere udgiftsniveau i budget 2022 i forhold til budget 2021 skyldes primært stigning af personaleomkostninger, renovation samt henlæggelse til planlagt vedligeholdelse. Samtidig er der i 2022 en lavere afvikling af overskud overført fra opsamlet resultat.

Afdeling 16 - Budget 2022

<u>Indtægter</u>	Budget 2022 kr.	Budget 2021 kr.	Ændring	Regnskab 2020 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	636.000	623.000	13.000	620.969
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	949.000	940.000	9.000	947.367
Drift af fællesvaskeri	125.000	123.000	2.000	125.424
Drift af selskabslokaler mv.	11.000	9.000	2.000	10.650
Renter	-	-	-	33.648
Øvrige indtægter	-	-	-	4.775
Overført fra opsamlet resultat	298.000	373.000	-75.000	300.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	2.019.000	2.068.000	-49.000	2.042.833
Husleje, beboelse	6.641.000	6.452.000	189.000	6.451.812
Samlede indtægter	8.660.000	8.520.000	140.000	8.494.645
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	2,93%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2019	1.052.302
Afvikling 2020	-300.000
Årets resultat 2020	125.213
Afvikling 2021	-373.000
Rest til afvikling fra 2022	<u>504.514</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 504.5 t.kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2021

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 93.000 kr. Stigningen i henlæggelsen ifølge Drifts- og vedligeholdelsesplanen.

- Fald i udgifter til almindelig vedligeholdelse: 68.000 kr. Budgettallet er nedsat p.g.a. lavere forbrug i 2020.

- Øgede udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse: 42.000 kr. Højere udgifter vedr. indiv. Køkkenrenoveringer. Udgifterne modsvares af tilsvarende indtægter.

Budget 2022 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	125.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	<u>179.000</u>
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>-54.000</u>

Afdeling 16

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 Flyttelejemål		132	134	136	138	140	142	144	146	149	151	
A 2 Køkkenmoderniseringer		300	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
A 6 Gulve - Vedligehold		46	47	48	48	49	50	51	51	52	53	
A 22 Bygning, fælles, indvendig				23			24			225		
A 25 Kælder - Vedligehold		109	111	113	114	116	118	120	121	123	125	
A 32 Trappeopgange - Vedligehold		217	219	222	224	226	228	231	233	235	237	
A 33 Faldstammer - Vedligehold		152	153	155	156	158	159	161	162	164	166	
A 39 Bad/Køkkener		202	204	206	208	210	212	214	217	219	221	
A 42 Vand - Vedligehold		32		33		34		35		36		
A 43 Vand - Vedligehold		32		33		34		35		36		
A 47 Vand - Vedligehold		102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	
A 52 Varme - vedligehold		27	27	27	28	28	29	29	29	30	30	
A 55 Varme - udskiftning		88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	
A 60 Vaskeri -Udskiftning						812						
A 63 Røgalarm		200	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
A 69 Køkkener - inventar		106	107	108	109	110	111	113	114	115	116	
A 73 Belægning - Vedligehold		200	26	26	26	27	27	27	28	28	29	
A 74 Belægning - Vedligehold		22	22	23	23	23	24	24	24	25	25	
A 85 Vaskeri - Servicekontrakt		52	52	53	54	55	55	56	57	58	59	
A 87 El - Service/vedligehold		157	157	157	157	157	157	157	157	157	157	
A 94 Varme - Servicekontrakt		32	32	33	33	34	34	35	35	36	36	
A 98 Materiel - Udskiftning		21	21	21	322	22	22	23	23	23	24	
A 103 Kloak - Vedligehold		16	17	17	17	17	18	18	18	18	19	
A 140 Legeplads - Vedligehold		33		34		35		36		37		
A 141 Vinduer - Udskiftning					380	26.011					41	
A 143 Skybrudssikring		105	105	105	105	105	105	105	105	105	105	
A 149 Dørtelefoner - Service/vedligehold		196	98	98	98							
A 151 Vinduer - Udskiftning				193								
A 152 Gulve - udskiftning		60	61	61	62	62	63	64	64	65	66	
A 156 Varmemålere udskiftning										600		
Øvrige aktiviteter		308	182	262	157	281	503	194	261	531	275	
Årets forbrug på dv-aktiviteter		2.946	2.121	2.529	2.805	29.092	2.427	2.216	2.194	3.412	2.280	
2021												
Primo saldo		8.734	7.086	6.665	7.161	7.341	7.339	4.009	4.342	4.888	5.455	4.804
Planlagt vedligeholdelse		-4.079	-2.946	-2.121	-2.529	-2.805	-29.092	-2.427	-2.216	-2.194	-3.412	-2.280
Saldo efter årets forbrug		4.655	4.141	4.544	4.631	4.536	-21.752	1.581	2.127	2.694	2.043	2.524
Årets henlæggelse		2.431	2.524	2.617	2.710	2.803	2.761	2.761	2.761	2.761	2.761	2.761
Anden finansiering						23.000						
Ultimo saldo		7.086	6.665	7.161	7.341	7.339	4.009	4.342	4.888	5.455	4.804	5.285
Nøgletal:												
Saldo før henlæggelse	kr./m ²		Minimum/a nbefalet									
Årets henlæggelse	kr./m ²	*	50									
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²	**	325									

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefaldet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

I 2022 udgøres de største aktiviteter af A2 Køkkenmoderniseringer, A32 Trappeopgange - vedligehold, A39 Bad/Køkkener.

Årets henlæggelse i 2022 udgør 236 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2022 udgør 624 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 16 - 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	8.412.000	8.628.720	8.850.116	9.076.406
Samlede øvrige indtægter	2.019.000	1.888.720	1.768.494	1.729.324
Forventet huslejeindtægter	6.393.000	6.740.000	7.081.621	7.347.081
Forventet huslejeændring i %	2,93%	1,49%	5,07%	3,75%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Stigningen i 2022 skyldes højere udgifter til personale, øget henlæggelse til planlagt vedligeholdelse samt en lavere afvikling af overført overskud fra opsamlet resultat. Stigningen i 2024 og 2025 skyldes generelle prisstigninger og fald i afviklingen af overskud.

Afdelingens igangværende og kommende projekter:

I 2024 skal der laves altaner over råderetten, og i 2026 skal der ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen ske udskiftning af vaskeri samt af vinduer.

