

Boligforeningen AAB

Budget 2023

Afdeling 16 - Ellevangen



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 + 3,22%

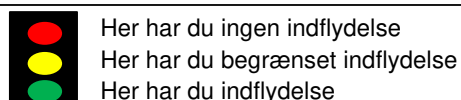
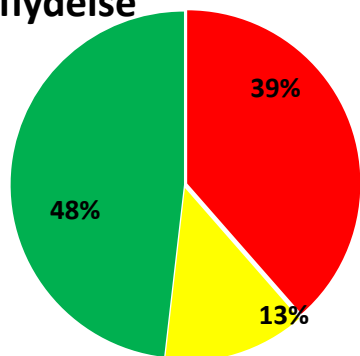
Afdeling 16 - Budget 2023

Udgifter	Budget 2023 kr.	Budget 2022 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2021 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	913.000	992.000	79.000	912.719
● Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
● Ejendomsskatter	754.000	784.000	30.000	739.646
● Forsikringer	214.000	256.000	42.000	204.692
● Vandafgift	420.000	414.000	-6.000	403.430
● Renovation	418.000	384.000	-34.000	371.563
● El og varme, fællesarealer	78.000	81.000	3.000	92.324
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	810.000	791.000	-19.000	770.976
● Kontingent BL	19.000	18.000	-1.000	18.005
● Administrationsbidrag til AAB *	618.000	624.000	6.000	615.557
● Personaleomkostninger	857.000	843.000	-14.000	799.345
● Renholdelse	282.000	262.000	-20.000	287.917
● Almindelig vedligeholdelse	170.000	165.000	-5.000	264.597
● Planlagt vedligeholdelse	2.120.700	2.945.830	825.130	821.980
● - heraf dækket af henlæggelser	-2.120.700	-2.945.830	-825.130	-821.980
● Drift af fællesvaskeri	185.000	179.000	-6.000	170.348
● Drift af selskabslokaler mv.	1.000	4.000	3.000	939
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	42.000	43.000	1.000	9.746
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	102.553
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.682.000	2.524.000	-158.000	2.431.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	248.000	248.000	-	247.596
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	49.000	48.000	-1.000	44.312
● Afvikling af underskudsaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	50.985
Samlede udgifter	8.760.000	8.660.000	-100.000	8.538.251

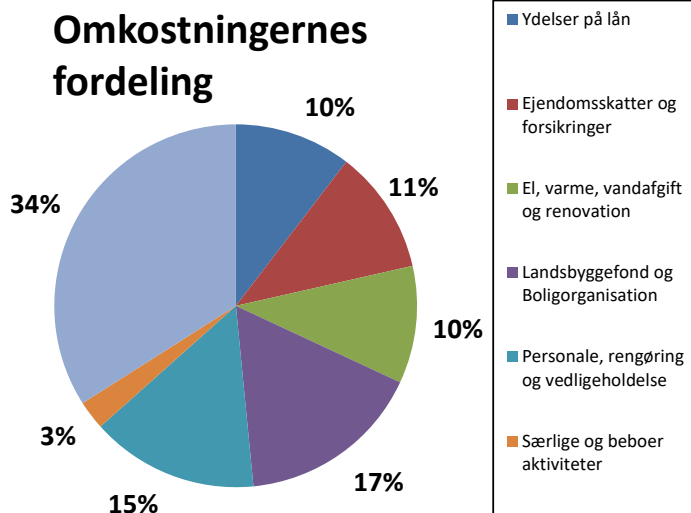
Hvis ændring mellem budget 2023 og 2022 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

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

Beboernes
indflydelse



Omkostningernes
fordeling



Hovedårsag til huslejeændring

Huslejeændringen skyldes hovedsageligt stigende udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse og renovation samt lavere afvikling af overskud, der kun delvis opvejes af lavere udgift vedr. forsikringer samt lavere ydelse vedr. forbedringsarbejder.

Afdeling 16 - Budget 2023

<u>Indtægter</u>	Budget 2023 kr.	Budget 2022 kr.	Ændring	Regnskab 2021 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	652.000	636.000	16.000	635.523
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	948.000	949.000	-1.000	946.404
Drift af fællesvaskeri	118.000	125.000	-7.000	117.891
Drift af selskabslokaler mv.	5.000	11.000	-6.000	4.500
Renter	-	-	-	4.633
Øvrige indtægter	-	-	-	4.487
Overført fra opsamlet resultat	182.000	298.000	-116.000	373.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	1.905.000	2.019.000	-114.000	2.086.439
Husleje, beboelse	6.855.000	6.641.000	214.000	6.451.812
Samlede indtægter	8.760.000	8.660.000	100.000	8.538.251
Nødvendig huslejeændring	3,22%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2020	877.514
Afvikling 2021	-373.000
Årets resultat 2021	50.985
Afvikling 2022	-298.000
Rest til afvikling fra 2023	<u>257.500</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 257.500 kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2022

• Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 158.000 kr.
Henlæggelserne til planlagt vedligeholdelse er øget, da der er behov for fremmedfinansiering til fremtidig vindues- og tagudskiftning.

• Fald i udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse: 79.000 kr.
Besparelse på ydelse til lån vedr. ombygning af erhvervslokaler, da det ene lån udløb i 2021.

• Fald i udgifter til forsikringer: 42.000 kr.
Efter nyt udbud af foreningens forsikring er forsikringspræmien nedsat.

Budget 2023 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	118.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	185.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>-67.000</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.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
A 1 Flyttelejemål		134	136	138	140	142	144	146	149	151	153
A 2 Køkkenmoderniseringer		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
A 4 Facade - Renovering											4.000
A 6 Badeværelsesgulve - Vedligehold		47	48	48	49	50	51	51	52	53	54
A 22 Bygning, fælles, indvendig			23			24			225		
A 25 Kælder - Vedligehold		111	113	114	116	118	120	121	123	125	127
A 32 Trappeopgange - Vedligehold		219	222	224	226	228	231	233	235	237	240
A 33 Faldstammer - Vedligehold		153	155	156	158	159	161	162	164	166	167
A 39 Bad/Køkkener		204	206	208	210	212	214	217	219	221	223
A 42 Vand - Vedligehold			33		34		35		36		37
A 47 Vandrør - Udskiftning		102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
A 52 Varme - vedligehold		27	27	28	28	29	29	29	30	30	31
A 55 Radiatorer og termostat - Udskiftning		88	88	88	88	88	88	88	88	88	88
A 60 Vaskeri -Udskiftning					812						
A 69 Køkkener - inventar		107	108	109	110	111	113	114	115	116	117
A 73 Belægning - Vedligehold		26	26	26	27	27	27	28	28	29	29
A 74 Belægning - Vedligehold		22	23	23	23	24	24	24	25	25	25
A 85 Vaskeri - Servicekontrakt		52	53	54	55	55	56	57	58	59	60
A 87 El - Service/vedligehold		157	157	157	157	157	157	157	157	157	157
A 94 Varme - Servicekontrakt		32	33	33	34	34	35	35	36	36	37
A 98 Materiel - Udskiftning		21	21	322	22	22	23	23	23	24	24
A 103 Kloak - Vedligehold		17	17	17	17	18	18	18	18	19	19
A 140 Legeplads - Vedligehold			34		35		36		37		38
A 141 Vinduer - Udskiftning				380	26.011					41	
A 142 Tag - Udskiftning											20.000
A 143 Skybrudssikring		105	105	105	105	105	105	105	105	105	105
A 149 Dørtelefoner - Service/vedligehold		98	98	98							
A 151 Vinduer - Forundersøgelse			193								
A 152 Køkkengulve - udskiftning		61	61	62	62	63	64	64	65	66	66
A 156 Varmemålere udskiftning									600		
Øvrige aktiviteter		188	300	163	320	508	235	267	573	281	305
Årets forbrug på dv-aktiviteter		2.121	2.529	2.805	29.092	2.427	2.216	2.194	3.412	2.280	26.354
2022											
Primo saldo		10.343	9.921	10.483	10.792	10.984	3.962	4.870	6.054	7.324	8.753
Planlagt vedligeholdelse		-2.946	-2.121	-2.529	-2.805	-29.092	-2.427	-2.216	-2.194	-3.412	-26.354
Saldo efter årets forbrug		7.397	7.801	7.953	7.987	-18.108	1.535	2.655	3.860	3.912	-17.602
Årets henlæggelse		2.524	2.682	2.839	2.997	3.270	3.335	3.399	3.464	3.528	3.593
Anden finansiering					18.800						18.300
Ultimo saldo		9.921	10.483	10.792	10.984	3.962	4.870	6.054	7.324	8.753	4.291
Nøgletal:											
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	693	731	745	748	65	144	249	362	483
Årets henlæggelse	kr./m²	** 130	236	251	266	281	306	312	318	325	337
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	929	982	1.011	1.029	371	456	567	686	820

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

I 2023 udgøres de største aktiviteter af A32 Vedligehold trappeopgange, A39 Bad/køkkener samt af A87 El service/vedligehold.

Årets henlæggelse i 2023 udgør 251 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2023 udgør 982 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 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026
Samlede udgifter	8.760.000	8.834.980	9.084.036	9.450.221
Samlede øvrige indtægter	1.905.000	1.784.193	1.744.964	1.730.529
Forventet huslejeindtægter	6.855.000	7.050.787	7.339.072	7.719.692
Forventet huslejeændring i %	3,22%	2,86%	4,09%	5,19%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Stigningen i perioden 2023 til 2026 skyldes især højere udgifter vedr. ejendomsskatter samt vedr. henlæggelse til planlagt vedligehold.

Afdelingens igangværende og kommende projekter:

I afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan ligger kommende projekter vedrørende vinduesudskiftning i 2026 og tagudskiftning samt facaderenovering i 2032.

