

Boligforeningen AAB

Budget 2023

Afdeling 38 - Kobbelvænget



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.

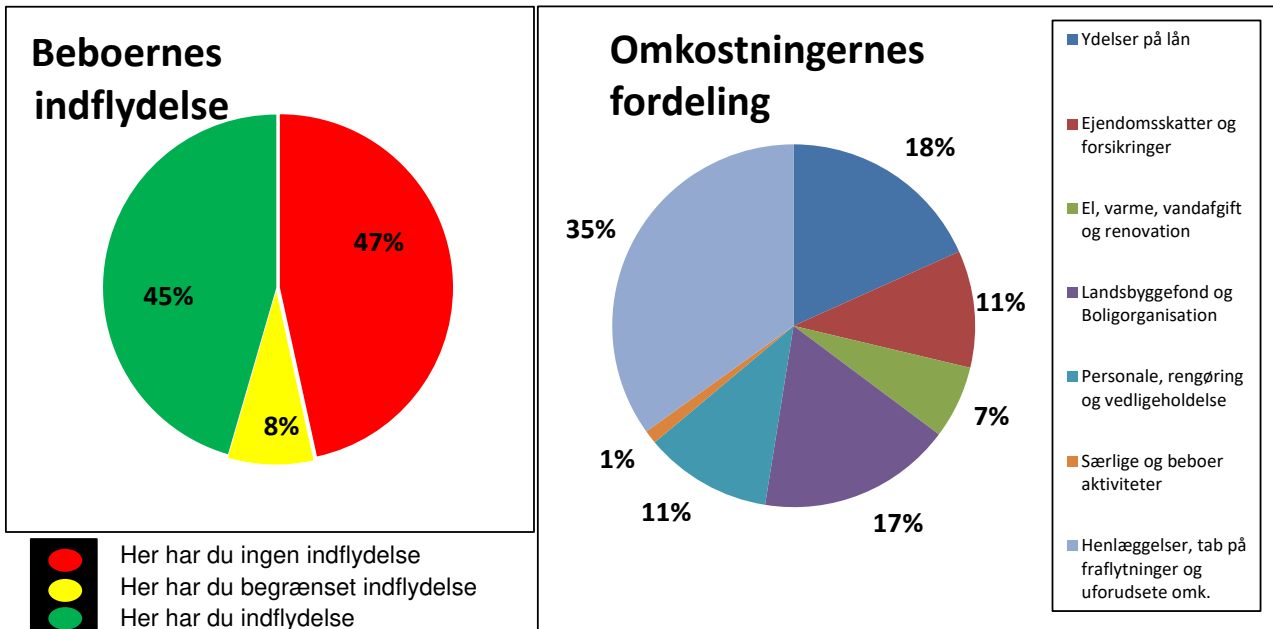
Huslejeændring 0%

Afdeling 38 - Budget 2023

| Udgifter | Budget 2023 kr. | Budget 2022 kr. | Ændring kr. | Regnskab 2021 kr. |
|--|---------------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| ● Oprindelige prioritetslån, ydelse | - | - | - | - |
| ● Forbedringsarbejder m.v. ydelse | 4.921.000 | 4.947.000 | 26.000 | 4.917.872 |
| ● Hjemfaldslån, ydelse | 384.000 | 385.000 | 1.000 | 383.891 |
| ● Ejendomsskatter | 2.496.000 | 2.472.000 | -24.000 | 2.332.444 |
| ● Forsikringer | 533.000 | 670.000 | 137.000 | 508.169 |
| ● Vandafgift | 2.000 | 2.000 | - | 1.607 |
| ● Renovation | 1.189.000 | 1.058.000 | -131.000 | 974.280 |
| ● El og varme, fællesarealer | 689.000 | 676.000 | -13.000 | 656.818 |
| ● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden | 3.100.000 | 3.039.000 | -61.000 | 2.980.108 |
| ● Kontingent BL | 58.000 | 57.000 | -1.000 | 55.830 |
| ● Administrationsbidrag til AAB * | 1.865.000 | 1.882.000 | 17.000 | 1.860.350 |
| ● Personalemkostninger | 1.811.000 | 1.851.000 | 40.000 | 2.075.032 |
| ● Renholdelse | 705.000 | 804.000 | 99.000 | 679.454 |
| ● Almindelig vedligeholdelse | 780.000 | 677.000 | -103.000 | 1.009.545 |
| ● Planlagt vedligeholdelse | 13.542.789 | 13.802.827 | 260.038 | 3.749.231 |
| ● - heraf dækket af henlæggelser | -13.542.789 | -13.802.827 | -260.038 | -3.749.231 |
| ● Drift af fællesvaskeri | 239.000 | 213.000 | -26.000 | 265.308 |
| ● Drift af selskabslokaler mv. | 11.000 | 19.000 | 8.000 | 9.135 |
| ● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv. | 100.000 | 94.000 | -6.000 | 91.903 |
| ● Korrektioner, tidligere år | - | - | - | 184.840 |
| ● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse | 9.553.000 | 9.728.000 | 175.000 | 10.475.000 |
| ● Henlæggelse til normalstandsættelse | 427.000 | 424.000 | -3.000 | 417.000 |
| ● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv. | 142.000 | 141.000 | -1.000 | 110.071 |
| ● Afvikling af underskudsaldo | - | - | - | - |
| ● Årets overskud | - | - | - | 599.948 |
| Samlede udgifter | 29.005.000 | 29.139.000 | 134.000 | 30.588.605 |

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 husleje kan forblive uændret da de øgede udgifter til personale, almindelige vedligeholdelse, ejendomsskat og renovation dækkes af færre udgifter til forsikringer, renholdelse og en mindre ekstraordinær henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.

Afdeling 38 - Budget 2023

| <u>Indtægter</u> | Budget 2023 kr. | Budget 2022 kr. | Ændring | Regnskab 2021 kr. |
|--|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Husleje, erhverv, institutioner mv. | 304.000 | 242.000 | 62.000 | 303.864 |
| Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv. | 397.000 | 391.000 | 6.000 | 394.824 |
| Drift af fællesvaskeri | 522.000 | 555.000 | -33.000 | 521.884 |
| Drift af selskabslokaler mv. | 19.000 | 7.000 | 12.000 | 19.100 |
| Renter | - | - | - | 37.375 |
| Øvrige indtægter | - | - | - | 133.341 |
| Overført fra opsamlet resultat | 300.000 | 481.000 | -181.000 | 1.718.000 |
| Årets underskud | - | - | - | - |
| Indtægter før husleje, beboelse | 1.542.000 | 1.676.000 | -134.000 | 3.128.388 |
| Husleje, beboelse | 27.463.000 | 27.463.000 | - | 27.460.217 |
| Samlede indtægter | 29.005.000 | 29.139.000 | -134.000 | 30.588.605 |
| <hr/> | | | | |
| Nødvendig huslejeændring | 0,00% | | | |

Overskudssaldo

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Opsamlet resultat pr. 31/12-2020 | 2.198.590 |
| Afvikling 2021 | -1.718.000 |
| Årets resultat 2021 | 599.948 |
| Afvikling 2022 | -481.000 |
| Rest til afvikling fra 2023 | <u>599.538</u> |

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 600.000 kr. afvikles over 2 år. Overskuddet afvikles fra 2024 for at holde afdelingens huslejeniveau stabilt og modsvare stigning på afdelingens ordinære henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2022

- Fald i udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 175.000 kr.
Afdelingens ordinære henlæggelse er øget med 275.000 kr. samtidig overføres ekstraordinær henlæggelse i 2023 på 887.000 kr. til helhedsplanen. Det er modsvaret af, at der i 2022 er godkendt en ekstraordinær henlæggelse på 1.337.000 kr. til helhedsplanen.

- Fald i udgifter til forsikringer: 137.000 kr.
Foreningens samlede forsikringer har været i nyt udbud, og afdelingens forsikringspræmie er derfor lavere end budgetteret for 2022.

- Øgede udgifter til renovation: 131.000 kr.
Udgiftsstigningen skyldes øgede gebyrer for renovation fra Københavns Kommune.

Budget 2023 - Fællesvaskeri

| | |
|--|----------------|
| Drift af fællesvaskeri - indtægter | 522.000 |
| Drift af fællesvaskeri - udgifter | 239.000 |
| Forskel (minus = udgift for afdelingen) | <u>283.000</u> |

Afdeling 38

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 | | 2.370 | 2.405 | 2.441 | 2.478 | 2.515 | 2.553 | 2.591 | 2.630 | 2.669 | 2.709 | | |
| A 19 Vinduer, eftersyn - Vedligehold | | 166 | 169 | 172 | 174 | 177 | 179 | 182 | 185 | 188 | 190 | | |
| A 33 Overflader, fællesrum - Vedligehold | | 129 | 131 | 133 | 135 | 137 | 139 | 141 | 143 | 145 | 147 | | |
| A 41 Gulve, kælder - Vedligehold | | 72 | 177 | | 3.555 | | | | | | | | |
| A 42 Gulve, badeværelser - Vedligehold | | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 63 | | |
| A 46 Affaldsskakt, rens, service - vedligehold | | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | | |
| A 49 Kloak/dræn - Vedligehold | | | 115 | | 118 | | 122 | | 126 | | 129 | | |
| A 53 Vand - Servicekontrakt | | 51 | 52 | 452 | 53 | 54 | 55 | 55 | 56 | 57 | 58 | | |
| A 59 Radiator, termostater - udskiftning | | 89 | 90 | 91 | 93 | 94 | 96 | 97 | 99 | 100 | 102 | | |
| A 63 Vaskerier - Serviceaftaler og vedligehold | | 223 | 226 | 230 | 233 | 237 | 240 | 244 | 247 | 251 | 255 | | |
| A 65 Dørtelefoner - Service/Vedligehold | | 157 | 159 | 161 | 164 | 166 | 169 | 171 | 174 | 176 | 179 | | |
| A 69 AV-udstyr - Vedligehold | | 111 | 113 | 114 | 116 | 118 | 120 | 121 | 123 | 125 | 127 | | |
| A 71 Materiel - Vedligehold | | 184 | 187 | 190 | 193 | 196 | 198 | 201 | 204 | 208 | 211 | | |
| A 72 Materiel - Udskiftning | | | | | | | | | | 1.143 | | | |
| A 78 Belægninger, privat fælles - vedligehold | | 166 | 168 | 170 | 172 | 174 | 176 | 178 | 180 | 182 | 184 | | |
| A 86 Belysning udv. - Vedligehold | | 111 | 113 | 114 | 116 | 118 | 120 | 121 | 123 | 125 | 127 | | |
| A 87 Legeplads - Vedligehold | | 215 | 55 | 222 | 55 | 229 | 55 | 236 | 55 | 243 | 55 | | |
| A 97 Beplantning - Vedligehold | | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | | |
| A 103 Elevatorer - Servicekontrakt | | 150 | 151 | 152 | 153 | 69 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | | |
| A 104 Affaldskomprimator, service - vedligehold | | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 63 | | |
| A 219 Trapper, overflader - Vedligehold | | 258 | 261 | 265 | 269 | 273 | 277 | 282 | 286 | 290 | 294 | | |
| A 227 TV-overvågning - Udskiftning | | | | | | | | | | | 1.161 | | |
| A 228 TV-overvågning - Servicekontrakt | | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | | |
| A 239 Forbyggende skimmelbehandling | | 700 | | | | | | | | | | | |
| A 249 HHP | | 887 | | | | | | | | | | | |
| A 251 Vaskerier - Udskiftning | | 702 | 103 | 105 | 106 | 108 | 109 | 111 | 113 | 114 | 116 | | |
| A 252 Ventilation - Servicekontrakt | | 203 | 206 | 209 | 212 | 215 | 219 | 222 | 225 | 229 | 232 | | |
| A 267 Udskiftning af døre til lejligheder efter endt levetid | | 5.357 | | | | | | | | | | | |
| A 271 Dørtelefoner - udskiftning | | 1.523 | | | | | | | | | | | |
| A 275 Radiator - udskiftning | | 4.000 | 2.000 | | | | | | | | | | |
| Øvrige aktiviteter | | 764 | 977 | 879 | 834 | 769 | 860 | 756 | 1.080 | 811 | 1.062 | | |
| Årets forbrug på dv-aktiviteter | | 18.900 | 8.175 | 6.424 | 9.558 | 5.980 | 6.094 | 6.124 | 6.469 | 7.483 | 7.772 | | |
| 2022 | | | | | | | | | | | | | |
| Primo saldo | | 25.844 | 21.769 | 12.422 | 13.187 | 15.978 | 15.636 | 18.870 | 21.992 | 25.083 | 27.828 | 29.561 | |
| Planlagt vedligeholdelse | | -13.803 | -18.900 | -8.175 | -6.424 | -9.558 | -5.980 | -6.094 | -6.124 | -6.469 | -7.483 | -7.772 | |
| Saldo efter årets forbrug | | 12.041 | 2.869 | 4.247 | 6.763 | 6.421 | 9.655 | 12.777 | 15.868 | 18.613 | 20.346 | 21.789 | |
| Årets henlæggelse | | 8.391 | 8.666 | 8.940 | 9.215 | 9.215 | 9.215 | 9.215 | 9.215 | 9.215 | 9.215 | 9.215 | |
| Ekstraordinære henlæggelser | | 1.337 | 887 | | | | | | | | | | |
| Ultimo saldo | | 21.769 | 12.422 | 13.187 | 15.978 | 15.636 | 18.870 | 21.992 | 25.083 | 27.828 | 29.561 | 31.004 | |
| Nøgletal: | | | | | | | | | | | | | |
| Saldo før henlæggelse | kr./m ² | | | | | | | | | | | | |
| Årets henlæggelse | kr./m ² | | | | | | | | | | | | |
| Saldo efter henlæggelse | kr./m ² | | | | | | | | | | | | |
| | | Minimum/a | | | | | | | | | | | |
| | | nbefalet | | | | | | | | | | | |
| | | * 50 | 399 | 95 | 141 | 224 | 213 | 320 | 423 | 526 | 617 | 674 | 722 |
| | | ** 130 | 322 | 317 | 296 | 305 | 305 | 305 | 305 | 305 | 305 | 305 | 305 |
| | | ** 325 | 721 | 412 | 437 | 529 | 518 | 625 | 729 | 831 | 922 | 980 | 1.027 |

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større arbejde på afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan i 2023 er arbejde vedrørende nye lejlighedsdøre i opgangene (A267), nye dørtelefoner (A271) og udskiftning af radiatorer som indgår i arbejdet i forbindelse med helhedsplanen (A275).

Årets henlæggelse i 2023 udgør 317 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2023 udgør 412 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 38 - 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 | 29.005.000 | 28.769.130 | 29.438.322 | 29.850.556 |
| Samlede øvrige indtægter | 1.542.000 | 1.304.820 | 1.511.856 | 1.275.114 |
| Forventet huslejeindtægter | 27.463.000 | 27.464.310 | 27.926.465 | 28.575.442 |
| Forventet huslejeændring i % | 0,00% | 0,00% | 1,68% | 2,32% |

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingens husleje forventes at kunne forblive uændret til 2024 da afvikling af overskud fra tidligere år modsvarer de generelle prisstigninger og den øgede henlæggelse til planlagt vedligeholdelse. Stigningen fra 2025 skyldes generel forventning til prisstigninger på fx ejendomsskat, renovation og vedligehold. Samtidig øges afdelingens henlæggelse til planlagt vedligeholdelse fortsat frem til 2025.

Afdelingens igangværende og kommende projekter:

Afdelingens arbejde i forbindelse med helhedsplan er fortsat i gang.

Af større arbejde på afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for kommende år er arbejde vedrørende gulv i kældergange i 2026.

