

## Boligforeningen AAB

### Budget 2024 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, dv-plan og evt. serviceaftale med administrationen kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

**Huslejeændring 0%**

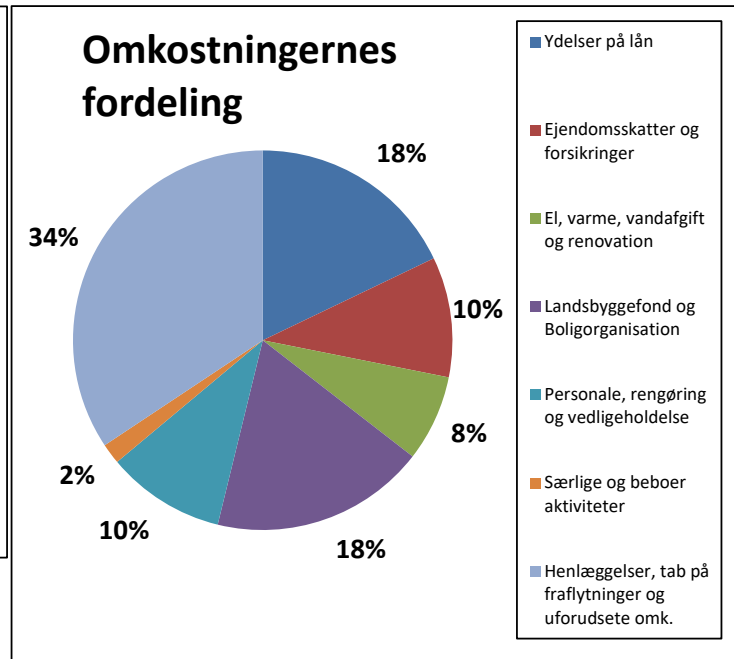
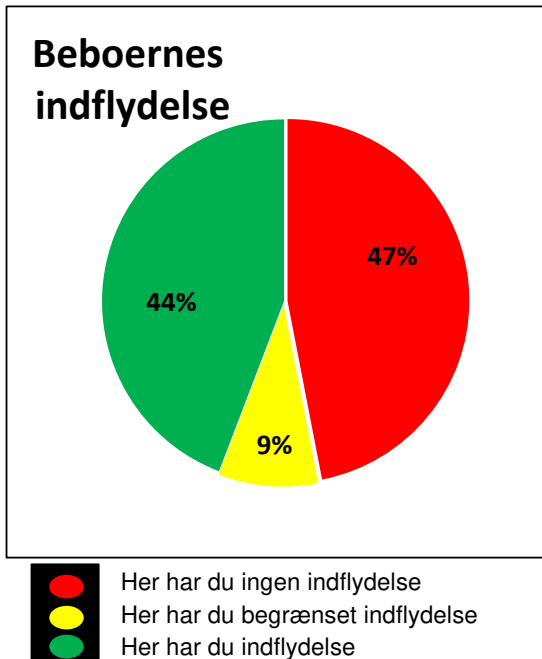
Afdeling 38 - Budget 2024

Udgifter	Budget 2024 kr.	Budget 2023 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2022 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	4.905.000	4.921.000	16.000	4.905.657
● Hjemfaldslån, ydelse	368.000	384.000	16.000	367.591
● Ejendomsskatter	2.449.000	2.496.000	47.000	2.332.444
● Forsikringer	565.000	533.000	-32.000	511.735
● Vandafgift	6.000	2.000	-4.000	5.467
● Renovation	1.326.000	1.189.000	-137.000	1.113.828
● El og varme, fællesarealer	841.000	689.000	-152.000	778.005
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	3.302.000	3.100.000	-202.000	3.040.090
● Kontingent BL	62.000	58.000	-4.000	59.613
● Administrationsbidrag til AAB *	2.030.000	1.865.000	-165.000	1.884.374
● Personaleomkostninger	1.770.000	1.811.000	41.000	1.605.693
● Renholdelse	688.000	705.000	17.000	364.914
● Almindelig vedligeholdelse	515.000	780.000	265.000	495.282
● Planlagt vedligeholdelse	7.250.235	27.240.790	19.990.555	7.240.885
● - heraf dækket af henlæggelser	-7.250.235	-27.240.790	-19.990.555	-7.240.885
● Drift af fællesvaskeri	371.000	239.000	-132.000	318.048
● Drift af selskabslokaler mv.	11.000	11.000	-	10.440
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv	136.000	100.000	-36.000	108.859
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	6.409
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	9.528.000	9.553.000	25.000	9.728.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	432.000	427.000	-5.000	424.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	154.000	142.000	-12.000	133.569
● Afvikling af underskudsaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	1.387.034
<b>Samlede udgifter</b>	<b>29.459.000</b>	<b>29.005.000</b>	<b>-454.000</b>	<b>29.581.053</b>

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



### Hovedårsag til uændret husleje

Huslejen kan forblive uændret. Der er øgede udgifter til administrationsbidrag og dispositionsfond. Tilsvarende er der besparelse på ejendomsskatter, renholdelse og større afvikling af overskud.

**Afdeling 38 - Budget 2024**

<u>Indtægter</u>	Budget 2024 kr.	Budget 2023 kr.	Ændring	Regnskab 2022 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	303.000	304.000	-1.000	302.871
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	395.000	397.000	-2.000	394.972
Drift af fællesvaskeri	556.000	522.000	34.000	556.365
Drift af selskabslokaler mv.	15.000	19.000	-4.000	14.500
Renter	165.000	-	165.000	353.631
Øvrige indtægter	-	-	-	15.043
Overført fra opsamlet resultat	562.000	300.000	262.000	481.000
Årets underskud	-	-	-	-
<b>Indtægter før husleje, beboelse</b>	<b>1.996.000</b>	<b>1.542.000</b>	<b>454.000</b>	<b>2.118.381</b>
Husleje, beboelse	27.463.000	27.463.000	-	27.462.672
<b>Samlede indtægter</b>	<b>29.459.000</b>	<b>29.005.000</b>	<b>454.000</b>	<b>29.581.053</b>
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

**Overskudssaldo**

Opsamlet resultat pr. 31/12-2021	1.080.538
Afvikling 2022	-481.000
Årets resultat 2022	1.387.034
Afvikling 2023	-300.000
Rest til afvikling fra 2024	<u>1.686.572</u>

**Opsamlet overskud**

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 1.686.572 kr. afvikles over 3 år.

**Større afvigelsesposter i forhold til budget 2023**

- Fald i udgifter til almindelig vedligeholdelse: 265.000 kr.  
Faldet skyldes arbejde vedrørende almindelig vedligeholdelse er flyttet til planlagt vedligeholdelse på afdelingens drift og vedligeholdelsesplan.

- Øgede udgifter til ydelse til landsbygge- og dispositionsfonden: 202.000 kr.  
Boligorganisationens dispositionsfond til indskud i Landsbyggefonden reguleres en gang årligt. Det pligtmæssige bidrag er steget fra 70,50 pr. m<sup>2</sup> til 77,25 pr. m<sup>2</sup>.

- Øgede udgifter til administrationsbidrag til aab: 165.000 kr.  
Administrationsbidraget er steget jf. priskatalog.

Budget 2024 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	556.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	<u>371.000</u>
Forskel ( minus = udgift for afdelingen)	<u>185.000</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.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
A 1 Flyttelejemål		2.405	2.441	2.478	2.515	2.553	2.591	2.630	2.669	2.709	2.750	
A 2 Køkkenmodernisering		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	
A 19 Vinduer, eftersyn - Vedligehold		102	103	105	106	108	109	111	113	114	116	
A 33 Overflader, fællesrum - Vedligehold		131	133	135	137	139	141	143	145	147	150	
A 41 Gulve, kælder - Vedligehold		177		2.973								
A 42 Gulve, badeværelser - Vedligehold		56	57	58	59	60	61	62	63	63	64	
A 46 Affaldsskakt, rens, service - vedligehold		67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	
A 49 Kloak/dræn - Vedligehold		62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	
A 53 Vand - Servicekontrakt		52	452	53	54	55	55	56	57	58	509	
A 59 Radiator, termostater - Udskiftning		90	91	93	94	96	97	99	100	102	103	
A 63 Vaskerier - Serviceaftaler og vedligehold		264	268	272	276	280	284	289	293	297	302	
A 69 AV-udstyr - Vedligehold		113	114	116	118	120	121	123	125	127	129	
A 71 Materiel - Vedligehold		187	190	193	196	198	201	204	208	211	214	
A 72 Materiel - Udskiftning									1.143			
A 78 Belægninger, privat fælles - vedligehold		168	170	172	174	176	178	180	182	184	186	
A 86 Belysning udv. - Vedligehold		113	114	116	118	120	121	123	125	127	129	
A 87 Legeplads - Vedligehold		55	222	55	229	55	236	55	243	55	250	
A 97 Beplantning - Vedligehold		66	67	68	69	71	72	73	74	75	76	
A 103 Elevatorer - Servicekontrakt		151	152	153	69	71	72	73	74	75	76	
A 104 Affaldskomprimator, service - vedligehold		56	57	58	59	60	61	62	63	63	64	
A 219 Trapper, overflader - Vedligehold		261	265	269	273	277	282	286	290	294	299	
A 227 TV-overvågning - Udskiftning										1.161		
A 228 TV-overvågning - Servicekontrakt		72	73	74	75	77	78	79	80	81	82	
A 239 Forbyggende skimmelbehandling		700	700	700								
A 240 Vandmålere - Udskiftning		305									348	
A 241 Badeværelser, Inventar - Vedligehold		55	55	56	57	58	59	60	61	62	63	
A 251 Vaskerier - Udskiftning		103	105	106	108	109	111	113	114	116	118	
A 252 Ventilation - Servicekontrakt				212	215	219	222	225	229	232	236	
A 274 El - vedligehold		67	68	69	70	71	72	73	74	75	77	
A 275 HHP - Radiator - udskiftning			670	670	670							
Øvrige aktiviteter		1.173	739	692	624	713	607	1.019	657	907	858	
<b>Årets forbrug på dv-aktiviteter</b>		<b>7.250</b>	<b>7.639</b>	<b>10.280</b>	<b>6.700</b>	<b>6.019</b>	<b>6.169</b>	<b>6.477</b>	<b>7.523</b>	<b>7.681</b>	<b>7.544</b>	
<b>2023</b>												
Primo saldo		28.331	10.644	12.921	14.810	14.059	16.320	19.232	21.993	24.447	25.855	27.105
Planlagt vedligeholdelse		-27.241	-7.250	-7.639	-10.280	-6.700	-6.019	-6.169	-6.477	-7.523	-7.681	-7.544
Saldo efter årets forbrug		1.091	3.393	5.282	4.531	7.359	10.301	13.062	15.516	16.924	18.174	19.561
Årets henlæggelse		8.666	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931
Ekstraordinære henlæggelser		887	597	597	597	30						
Kursregulering												
<b>Ultimo saldo</b>		<b>10.644</b>	<b>12.921</b>	<b>14.810</b>	<b>14.059</b>	<b>16.320</b>	<b>19.232</b>	<b>21.993</b>	<b>24.447</b>	<b>25.855</b>	<b>27.105</b>	<b>28.492</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**

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

Årets henlæggelse i 2024 udgør 316 kr./m<sup>2</sup>. Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2024 udgør 428 kr./m<sup>2</sup>. 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 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 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
<b>Samlede udgifter</b>	29.459.000	29.793.170	30.138.547	29.928.568
<b>Samlede øvrige indtægter</b>	1.996.000	2.007.420	2.019.068	1.468.950
<b>Forventet huslejeindtægter</b>	27.463.000	27.785.750	28.119.478	28.459.618
<b>Forventet huslejeændring i %</b>	0,00%	1,18%	1,20%	1,21%

### Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

I 2025, 2026 og 2027 forventes afdelingen af stige henholdsvis 1,18%, 1,20% og 1,21%. Dette skyldes generelle prisreguleringer.

### 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 2027.

