

## Boligforeningen AAB

### Budget 2025 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%**

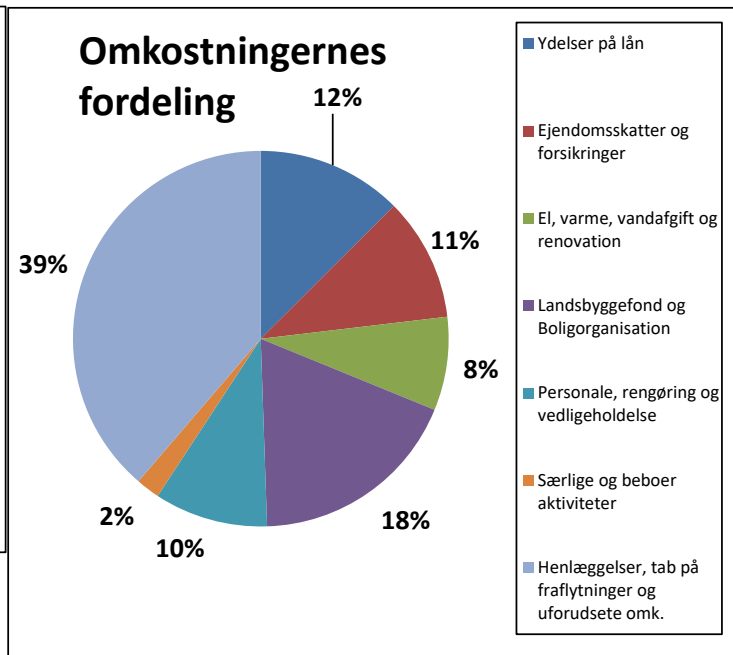
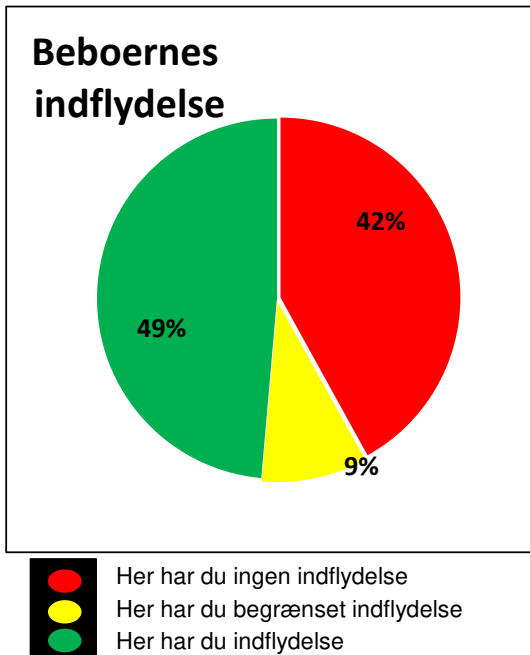
**Afdeling 38 - Budget 2025**

<u>Udgifter</u>	Budget 2025 kr.	Budget 2024 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2023 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	3.486.000	4.905.000	1.419.000	3.763.196
● Hjemfaldslån, ydelse	367.000	368.000	1.000	366.678
● Ejendomsskatter	2.606.000	2.449.000	-157.000	2.496.000
● Forsikringer	655.000	565.000	-90.000	570.473
● Vandafgift	10.000	6.000	-4.000	9.775
● Renovation	1.602.000	1.326.000	-276.000	1.343.833
● El og varme, fællesarealer	862.000	841.000	-21.000	730.127
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	3.474.000	3.302.000	-172.000	3.242.529
● Kontingent BL og juridisk assistance	78.000	62.000	-16.000	311.060
● Administrationsbidrag til AAB *	2.077.000	2.030.000	-47.000	1.977.569
● Personaleomkostninger	1.907.000	1.770.000	-137.000	1.754.935
● Renholdelse	582.000	688.000	106.000	367.253
● Almindelig vedligeholdelse	515.000	515.000	-	839.089
● Planlagt vedligeholdelse	10.613.852	19.918.266	9.304.414	14.571.926
● - heraf dækket af henlæggelser	#####	-19.918.266	-9.304.414	-14.571.926
● Drift af fællesvaskeri	416.000	406.000	-10.000	249.293
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	44.000	15.000	-29.000	41.831
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	171.000	132.000	-39.000	136.323
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	11.315.000	9.493.000	-1.822.000	10.388.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	429.000	432.000	3.000	427.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	162.000	154.000	-8.000	112.439
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	659.218
<b>Samlede udgifter</b>	<b>30.758.000</b>	<b>29.459.000</b>	<b>-1.299.000</b>	<b>29.786.621</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 96.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.



**Hovedårsag til uændret husleje**

Afdelingens husleje kan forblive uændret dels fordi de øgede udgifter til personale, renovation, henlæggelse og ydelse til landsbyggefonden dækkes af færre udgifter til ydelse forbedringsarbejde, ejendomsskatter og en øgede renteindtægt.

**Afdeling 38 - Budget 2025**

<u>Indtægter</u>	Budget 2025 kr.	Budget 2024 kr.	Ændring	Regnskab 2023 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	285.000	303.000	-18.000	284.653
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	396.000	395.000	1.000	396.704
Drift af fællesvaskeri	576.000	556.000	20.000	575.710
Drift af selskabslokaler mv.	8.000	15.000	-7.000	7.600
Renter	237.000	165.000	72.000	758.417
Øvrige indtægter	-	-	-	865
Overført fra opsamlet resultat	1.783.000	562.000	1.221.000	300.000
Årets underskud	-	-	-	-
<b>Indtægter før husleje, beboelse</b>	<b>3.285.000</b>	<b>1.996.000</b>	<b>1.289.000</b>	<b>2.323.949</b>
Husleje, beboelse	27.463.000	27.463.000	-	27.462.672
<b>Samlede indtægter</b>	<b>30.748.000</b>	<b>29.459.000</b>	<b>1.289.000</b>	<b>29.786.621</b>
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

**Overskudssaldo**

Opsamlet resultat pr. 31/12-2022	1.986.572
Afvikling 2023	-300.000
Årets resultat 2023	659.218
Afvikling 2024	-562.000
Rest til afvikling fra 2025	<u>1.783.790</u>

**Opsamlet overskud**

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 1.783.790 kr. afvikles over 1 år.

**Større afvigelsesposter i forhold til budget 2024**

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 1.822.000 kr.  
Øgede udgifter grundet behov for styrkelse af drifts -og vedligeholdelsesplan samt ekstraordinær henlæggelse til hoveddøre. Desuden er der ekstraordinær henlæggelse til helhedsplanen som modsvares af færdigbetalt lån vedr. forbedringssag altaner.
- Fald i udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse: 1.419.000 kr.  
Lån vedr. forbedringssag altaner er færdigbetalt. Dette modsvares af ekstraordinær henlæggelse til helhedsplanen.
- Øgede udgifter til renovation: 276.000 kr.  
Udgifterne til renovation er steget jf. ejendomsskattebillet 2024.

Budget 2025 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	576.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	416.000
Forskel ( minus = udgift for afdelingen)	<u>160.000</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.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
A 1 Flyttelejemål		2.441	2.478	2.515	2.553	2.591	2.630	2.669	2.709	2.750	2.791		
A 2 Køkkenmodernisering		200	200	200	200	200	200	200	200	200	200		
A 19 Vinduer, eftersyn - Vedligehold		103	105	106	108	109	111	113	114	116	118		
A 33 Overflader, fællesrum - Vedligehold		133	135	137	139	141	143	145	147	150	152		
A 41 BYGGESAG - Gulve, kælder - Vedligehold			2.973										
A 46 Affaldsskakt, rens, service - vedligehold		79	80	81	82	84	85	86	88	89	90		
A 49 Kloak/dræn - Vedligehold		63	64	65	66	67	68	69	70	71	72		
A 53 Vand - Servicekontrakt		452	53	54	55	55	56	57	58	509	60		
A 59 Radiator, termostater - udskiftning		91	93	94	96	97	99	100	102	103	105		
A 61 BYGGESAG - Varmecentral - renovering											4.000		
A 63 Vaskerier - Serviceaftaler og vedligehold		268	272	276	280	284	289	293	297	302	306		
A 69 AV-udstyr - Vedligehold		114	116	118	120	121	123	125	127	129	131		
A 71 Materiel - Vedligehold		190	193	196	198	201	204	208	211	214	217		
A 72 Materiel - Udskiftning							1.143						
A 78 Belægninger, privat fælles - vedligehold		170	172	174	176	178	180	182	184	186	188		
A 86 Belysning udv. - Vedligehold		114	116	118	120	121	123	125	127	129	131		
A 87 Legeplads - Vedligehold		222	55	229	55	236	55	243	55	250	55		
A 97 Beplantning - Vedligehold		67	68	69	71	72	73	74	75	76	77		
A 103 Elevatorer - Servicekontrakt		152	153	69	71	72	73	74	75	76	77		
A 219 Trapper, overflader - Vedligehold		265	269	273	277	282	286	290	294	299	303		
A 227 BYGGESAG - TV-overvågning - Udskiftning								1.161					
A 228 TV-overvågning - Servicekontrakt		73	74	75	77	78	79	80	81	82	84		
A 239 Forbyggende skimmelbehandling		1.000	1.000										
A 243 Døre, salto-brikklåse - Vedligehold		72	73	74	75	77	78	79	80	81	82		
A 249 HHP		1.106											
A 251 Vaskerier - Udskiftning		105	106	108	109	111	113	114	116	118	120		
A 252 Ventilation - Servicekontrakt			212	215	219	222	225	229	232	236	239		
A 265 BYGGESAG - Lejlighedsdøre - udskiftning		1.278											
A 274 EI - vedligehold		68	69	70	71	72	73	74	75	77	78		
A 275 BYGGESAG - HHP - Radiator - udskiftning		670	670	670									
Øvrige aktiviteter		1.055	951	887	1.044	1.329	1.294	1.003	1.040	1.494	1.298		
<b>Årets forbrug på dv-aktiviteter</b>		<b>10.553</b>	<b>10.751</b>	<b>6.874</b>	<b>6.260</b>	<b>6.799</b>	<b>6.659</b>	<b>7.775</b>	<b>7.718</b>	<b>7.735</b>	<b>10.973</b>		
<b>2024</b>													
Primo saldo		25.220	14.794	15.556	13.736	15.793	18.464	20.597	22.869	24.025	25.238	26.434	
Planlagt vedligeholdelse		-19.918	-10.553	-10.751	-6.874	-6.260	-6.799	-6.659	-7.775	-7.718	-7.735	-10.973	
Saldo efter årets forbrug		5.301	4.241	4.805	6.862	9.533	11.666	13.938	15.094	16.307	17.503	15.461	
Årets henlæggelse		8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	8.931	
Ekstraordinære henlæggelser		562	2.384										
<b>Ultimo saldo</b>		<b>14.794</b>	<b>15.556</b>	<b>13.736</b>	<b>15.793</b>	<b>18.464</b>	<b>20.597</b>	<b>22.869</b>	<b>24.025</b>	<b>25.238</b>	<b>26.434</b>	<b>24.392</b>	
<b>Nøgletal:</b>													
Saldo før henlæggelse	kr./m²												
Årets henlæggelse	kr./m²												
Saldo efter henlæggelse	kr./m²												
		Minimum/a											
		nbefalet											
		* 50	177	141	160	229	318	389	465	503	544	584	516
		** 130	317	377	298	298	298	298	298	298	298	298	298
		** 325	493	519	458	527	616	687	763	801	842	881	813

\* 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 flyttelejligheder (A1), forebyggelse skimmelsvamp (A239) og udskiftning af radiatorer som indgår i arbejdet i forbindelse med helhedsplanen (A275).

Årets henlæggelse i 2025 udgør 377 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2025 udgør 519 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 4 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 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 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
<b>Samlede udgifter</b>	30.748.000	29.224.940	29.598.012	29.983.691
<b>Samlede øvrige indtægter</b>	3.285.000	1.513.680	1.525.594	1.537.745
<b>Forventet huslejeindtægter</b>	27.463.000	27.711.260	28.072.419	28.445.945
<b>Forventet huslejeændring i %</b>	0,00%	0,90%	1,30%	1,33%
<b>Huslejeændring vedr.</b>				
<b>Huslejeændring vedr.</b>				
<b>Huslejeændring vedr.</b>				
<b>Huslejeændring vedr.</b>				
<b>Forventet huslejeændring i alt i %</b>	0,00%	0,90%	1,30%	1,33%

#### Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingens husleje forventes at stige 0,90% i 2026. 1,30% i 2027 og 1,33% i 2028.

#### Afdelingens igangværende byggesager:

Byggesag	Forventet start	Forventet slut	Budget	Brugt udg. pr. marts 2024	Tilførte midler fra dv-plan
Infrastruktur (Helhedsplan)	01-04-2025	01-05-2027	33.876.000	6.616.080	0
Helhedsplan	01-04-2025	01-05-2027	138.467.279	20.716.122	19.772.604
Udskiftning af Hoveddøre	29-04-2024	01-02-2025	8.373.147	274.084	8.373.147

