

Boligforeningen AAB



Budget 2020  
Afdeling 60 - Sdr. Boulevard



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%

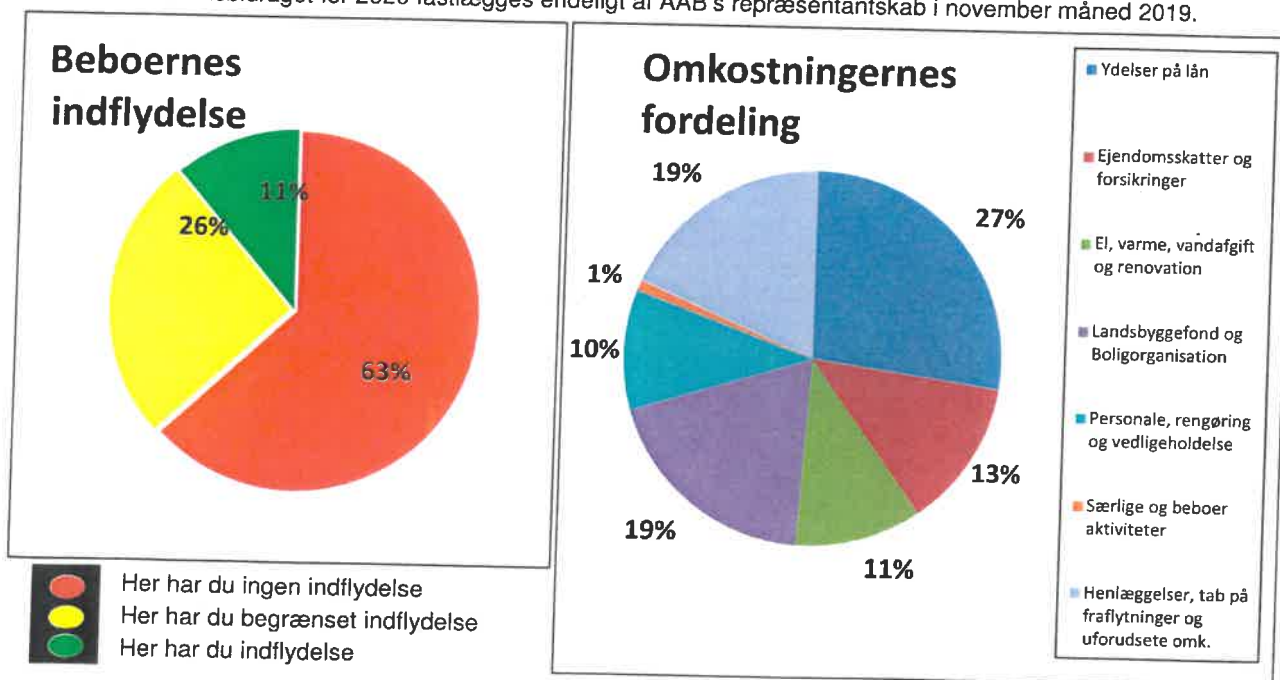
## Afdeling 60 - Budget 2020

### Udgifter

	Budget 2020 kr.	Budget 2019 kr.	Ændring *	Regnskab 2018 kr.
○ Oprindelige prioritetslån, ydelse	284.000	285.000	1.000	283.217
○ Forbedringsarbejder m.v. ydelse	2.748.000	2.666.000	-82.000	2.746.888
○ Hjemfaldslån, ydelse	496.000	607.000	111.000	795.663
○ Ejendomsskatter	1.367.000	1.291.000	-76.000	1.210.296
○ Forsikringer	279.000	235.000	-44.000	208.263
○ Vandafgift	643.000	645.000	2.000	618.073
○ Renovation	369.000	369.000	-	348.490
○ El og varme, fællesarealer	388.000	420.000	32.000	372.851
○ Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	1.756.000	1.872.000	116.000	1.755.601
○ Kontingent BL	21.000	21.000	-	20.343
○ Administrationsbidrag til AAB *	720.000	716.000	-4.000	708.344
○ Personaleomkostninger	451.000	437.000	-14.000	423.058
○ Renholdelse	134.000	211.000	77.000	256.795
○ Almindelig vedligeholdelse	750.000	750.000	-	921.593
○ Planlagt vedligeholdelse	1.529.021	919.255	-609.766	923.314
○ - heraf dækket af henlæggelser	-1.529.021	-919.255	609.766	-923.314
○ Drift af fællesvaskeri	65.000	61.000	-4.000	39.610
○ Drift af selskabslokaler mv.	1.000	-	-1.000	1.016
○ Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	52.000	65.000	13.000	30.912
○ Korrektioner, tidligere år	-	-	-	126.232
○ Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.790.000	3.104.000	1.314.000	2.462.000
○ Henlæggelse til normalstandsættelse	122.000	126.000	4.000	137.000
○ Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	56.000	52.000	-4.000	28.169
○ Afvikling af underskudsaldo	405.000	194.000	-211.000	-
○ Årets overskud	-	-	-	-
<b>Samlede udgifter</b>	<b>12.897.000</b>	<b>14.127.000</b>	<b>1.230.000</b>	<b>13.494.415</b>

Hvis ændring mellem budget 2020 og 2019 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

\* Administrationsbidraget for 2020 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2019.



### Hovedårsag til evt. huslejeændring

Afdelingens huslejeniveau kan forblive uændret, da der ikke foretages ekstraordinære henlæggelse i 2020. Dette modsvarer de forventede udgiftsstigninger til forsikring og ejendomsskat, samt den øgede afvikling af underskud.

## Afdeling 60 - Budget 2020

<u>Indtægter</u>	Budget 2020 kr.	Budget 2019 kr.	Ændring	Regnskab 2018 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	589.000	573.000	16.000	593.064
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	595.000	518.000	77.000	623.092
Drift af fællesvaskeri	82.000	111.000	-29.000	68.518
Drift af selskabslokaler mv.	6.000	16.000	-10.000	6.200
Renter	-	-	-	18.204
Øvrige indtægter	-	-	-	47.185
Overført fra opsamlet resultat	-	1.284.000	-1.284.000	-
Årets underskud	-	-	-	513.364
<b>Indtægter før husleje, beboelse</b>	<b>1.272.000</b>	<b>2.502.000</b>	<b>-1.230.000</b>	<b>1.869.626</b>
Husleje, beboelse	11.625.000	11.625.000	-	11.624.788
<b>Samlede indtægter</b>	<b>12.897.000</b>	<b>14.127.000</b>	<b>-1.230.000</b>	<b>13.494.415</b>
Nødvendig huslejeændring	0%			

### Underskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2017	-1.528.137
Manglende afvikling 2018	-410.000
Årets resultat 2018	-103.364
Afvikling 2019	194.000
Rest til afvikling fra 2020	<u>-1.847.501</u>

### Opsamlet underskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at underskud fra 2017 vedrørende negativ rentesikring til Landsbyggefonden på t.kr. 1.938 afvikles over 10 år, med t.kr. 194 pr. år frem til 2028. Afdelingens underskud fra 2018 afvikles over 3 år med t.kr. 34 pr. år. Yderligere afvikles der i 2020 t.kr. 177 da der i 2020 ikke er behov for ekstraordinær henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.

### Større afvigelsesposter i forhold til budget 2019

- Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse kr. 1.314.000  
Faldet i henlæggelse til afdelingens drift- og vedligeholdelse skyldes at der i 2019 ekstraordinært blev henlagt t.kr. 1.521 til digital opmåling samt gårdanlæg. Afdelingens ordinære henlæggelse er steget med t.kr. 207 for at styrke afdelingens henlæggelser.
- Overført fra opsamlet resultat kr. -1.284.000  
Afdelingens overskud fra tidligere år blev budgetteret til fuld afvikling i 2019. Afdelingen har i mellemtiden opsamlet et underskud, hvorfor der ikke længere afvikles på overskuddet.
- Afvikling af underskudssaldo kr. -211.000  
Der er i budget 2019 afviklet t.kr. 194 af underskuddet fra 2017 vedrørende negativ rentesikring fra Landsbyggefonden. I 2020 afvikles yderligere t.kr. 34 vedrørende underskuddet i 2018 samt t.kr. 177 fra besparelsen fra den ekstraordinære henlæggelse i 2019.

### Budget 2020 - fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	82.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	65.000
Forskel ( minus = udgift for afdelingen)	<u>17.000</u>

## Afdeling 60

### 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.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	
A 1 Flyttelejemål		91	93	94	96	97	98	100	101	103	104	
A 3 Vandalarm - Vedligehold				56							65	
A 5 Ventilation - Servicekontrakt		66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	
A 6 Døre - Vedligehold						146					162	
A 8 Parkeringskælder - Vedligehold					57					63		
A 9 Vinduer - Vedligehold		15	16	16	16	16	17	17	17	17	18	
A 11 Facader - Vedligehold		97							112			
A 13 Trappeopgange - Vedligehold		400										
A 14 Faldstammer - Rens og vedligehold		45	46	46	47	48	48	49	50	51	51	
A 15 Tagrender & -nedløb - Vedligehold		17	18	18	18	19	19	20	20	20	21	
A 16 Sanitetsudstyr - Vedligehold		35	36	36	37	37	38	38	39	39	40	
A 17 Varme - Vedligehold		15	15	16	16	16	16	17	17	17	17	
A 18 Varme - vedligehold		19	20	20	21	21	22	22	22	23	23	
A 19 Grafitirens - Servicekontrakt		25	26	26	27	27	27	28	28	29	29	
A 20 Porte - Vedligehold		30	30	31	31	32	32	33	33	34	34	
A 24 Køkkener - Vedligehold		26	27	27	27	28	28	29	29	29	30	
A 25 Hårde hvidevarer - Vedligehold		76	77	79	80	82	84	85	87	89	91	
A 26 5-årseftersyn			200									
A 28 Belægninger - Vedligehold			41			43			46			
A 30 Kloak - Vedligehold		45	15	16	16	16	16	17	17	17	17	
A 31 Inventar og udstyr - Udvendigt		20	21	21	21	22	22	22	23	23	23	
A 33 Varmtvandsbeholder - Rensning		15	15	15	16	16	16	16	17	17	17	
A 35 Vandbehandling - Servicekontrakt		15	15	16	16	16	17	17	17	18	18	
A 37 Pumpebrønde - Servicekontrakt		15	15	16	16	16	16	17	17	17	17	
A 39 Vaskeri - Servicekontrakt		24	24	25	25	26	26	26	27	27	27	
A 43 Døre - Udskiftning							4.000					
A 46 Beboerlokale - Vedligehold		11	11	11	11	12	12	12	12	13	13	
A 47 Vaskeri - Udskiftning af maskiner					207							
A 48 Varmemålere - Udskiftning				164								
Øvrige aktiviteter		274	110	179	114	137	118	172	184	136	136	
<b>Årets forbrug på dv-aktiviteter</b>		<b>1.529</b>	<b>938</b>	<b>997</b>	<b>984</b>	<b>943</b>	<b>4.744</b>	<b>808</b>	<b>988</b>	<b>857</b>	<b>1.030</b>	
<b>2019</b>												
Primo saldo		8.195	10.380	10.641	11.493	12.286	13.092	13.939	10.985	11.967	12.768	13.701
Planlagt vedligeholdelse		-919	-1.529	-938	-997	-984	-943	-4.744	-808	-988	-857	-1.030
Saldo efter årets forbrug		7.276	8.851	9.703	10.496	11.302	12.149	9.195	10.177	10.978	11.911	12.671
Årets henlæggelse		1.583	1.790	1.790	1.790	1.790	1.790	1.790	1.790	1.790	1.790	1.790
Ekstraordinære henlæggelser		1.521										
<b>Ultimo saldo</b>		<b>10.380</b>	<b>10.641</b>	<b>11.493</b>	<b>12.286</b>	<b>13.092</b>	<b>13.939</b>	<b>10.985</b>	<b>11.967</b>	<b>12.768</b>	<b>13.701</b>	<b>14.461</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 anbefaldet minimumsbeløb

#### Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2020 er (A11) maling af facader i stueetage og (A13) maling og vedligehold af trapper, gelændere og belægning i opgangene.

Årets henlæggelse udgør 125 kr./m<sup>2</sup> Tilsynets anbefaling er endnu ikke opnået.

Saldo efter henlæggelse i 2020 udgør 743 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.

## Afdeling 60 - 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.

Der er sammen med Beboernes Landsorganisation (BL), Kommunernes Landsorganisation (KL) og regeringen lavet en overordnet aftale for hele den almene sektor om effektivisering i afdelingerne, og dermed også gældende for AAB.

Tallene forudsætter, at AAB samlet opnår en effektivisering i år 2020 på 8,15 % på udvalgte udgiftsposter i forhold til 2014, og at denne effektivisering opretholdes i årene fremefter. Alle afdelinger har udarbejdet en handlingsplan for, hvordan afdelingen kan opnå målene.

	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023
<b>Samlede udgifter</b>	12.897.000	12.878.520	13.062.669	13.221.966
<b>Samlede øvrige indtægter</b>	1.272.000	1.273.760	1.275.555	1.277.386
<b>Forventet huslejeindtægter</b>	11.625.000	11.604.760	11.787.114	11.944.580
<b>Forventet huslejeændring i %</b>	0%	0%	2%	1%

### Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Huslejeniveauet i 2021 forventes at kunne fastholdes, da fald i afvikling af afdelingens overskud, modsvarer den forventede udgiftsstigning.

Afviklingen af underskud i 2022 forbliver uændret, hvorfor det er nødvendigt med huslejestigning til dækning af den generelt forventede udgiftsstigning.

Afdelingens underskud fra 2018 forventes fuldt afviklet i 2022, hvorfor der kun er behov for 1% huslejestigning.

### Afdelingens handlingsplan:

LED lys

Digital opmåling af flytteboliger

Isolering af vaskeriudgifter til brugere

## Huslejeudvikling

Årlig husleje pr. m<sup>2</sup> med basisår 2015, samt antaget at Gns. i AAB er 2 % fra 2018 og frem)

