

Boligforeningen AAB



Budget 2019
Afdeling 43 - Ruskær



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.

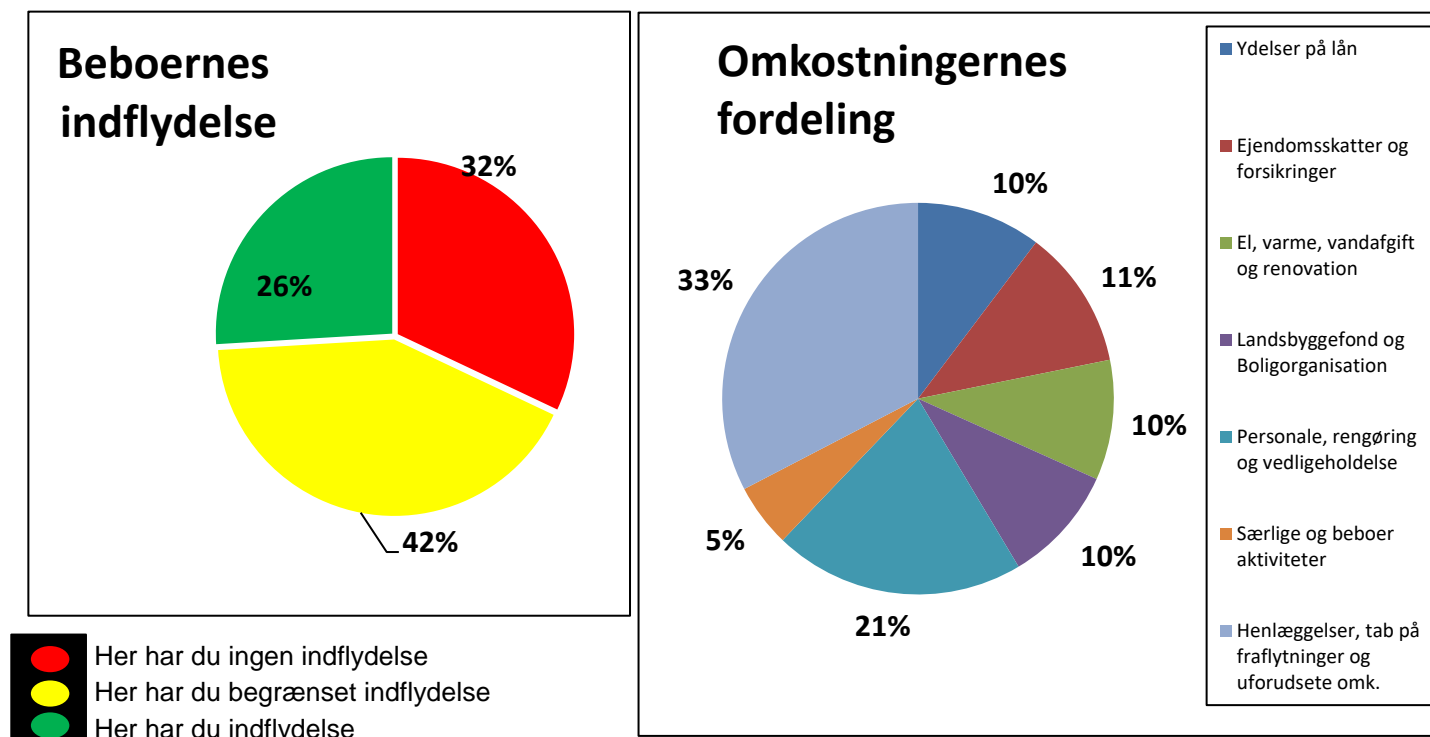
Det fulde budget og DV-plan kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

Huslejeændring 0%

Afdeling 43 - Budget 2019

Udgifter	Budget 2019 kr.	Budget 2018 kr.	Ændring * kr.	Regnskab 2017 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	97.000	97.000	-	97.166
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	1.538.000	1.536.000	-2.000	1.537.958
● Hjemsfaldslån, ydelse	892.000	878.000	-14.000	891.571
● Ejendomsskatter	2.262.000	2.434.000	172.000	2.188.812
● Forsikringer	566.000	513.000	-53.000	436.584
● Vandafgift	1.033.000	1.049.000	16.000	992.793
● Renovation	875.000	795.000	-80.000	794.397
● El og varme, fællesarealer	527.000	499.000	-28.000	500.285
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	962.000	961.000	-1.000	961.931
● Kontingent BL	42.000	41.000	-1.000	40.660
● Administrationsbidrag til AAB	1.373.000	1.369.000	-4.000	1.375.747
● Personalemkostninger	2.430.000	2.401.000	-29.000	2.296.385
● Renholdelse	466.000	553.000	87.000	439.730
● Almindelig vedligeholdelse	2.194.000	2.350.000	156.000	2.268.183
● Planlagt vedligeholdelse	5.933.310	4.669.231	-1.264.079	4.150.198
● - heraf dækket af henlæggelser	-5.933.310	-4.669.231	1.264.079	-4.150.198
● Drift af fællesvaskeri	268.000	451.000	183.000	113.853
● Drift af selskabslokaler mv.	25.000	37.000	12.000	1.211
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, møder mv.	989.000	1.145.000	156.000	1.016.275
● Korrektioner, tidligere år	26.000	7.000	-19.000	72.175
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.427.000	5.041.000	-2.386.000	4.884.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	454.000	516.000	62.000	499.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	104.000	104.000	-	112.174
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	1.751.446
Samlede udgifter	24.550.000	22.777.000	-1.773.000	23.272.335

* Hvis ændring mellem budget 2019 og 2018 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges



Hovedårsag til uændret husleje

Udgiften til almindelig vedligeholdelse, ejendomsskat og drift af vaskeri falder, og udgiften til planlagt vedligeholdelse stiger. Dette modsvares af større overskud til afvikling.

Afdeling 43 - Budget 2019

Indtægter	Budget 2019 kr.	Budget 2018 kr.	Ændring	Regnskab 2017 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	208.000	206.000	2.000	205.450
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	123.000	117.000	6.000	120.197
Drift af fællesvaskeri	-	-	-	-
Drift af selskabslokaler mv.	12.000	12.000	-	11.750
Renter	-	-	-	13.967
Øvrige indtægter	787.000	773.000	14.000	809.783
Overført fra opsamlet resultat	1.801.000	50.000	1.751.000	492.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	2.931.000	1.158.000	1.773.000	1.653.147
Husleje, beboelse	21.619.000	21.619.000	-	21.619.188
Samlede indtægter	24.550.000	22.777.000	1.773.000	23.272.335
Nødvendig huslejeændring	0%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2016	591.083
Afvikling 2017	-492.000
Årets resultat 2017	1.751.446
Afvikling 2018	-50.000
Rest til afvikling 2019:	<u>1.800.530</u>

Opsamlet underskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at t.kr. 361 overføres til digital opmåling samt restsaldo opsamlet overskud t.kr 1.439 overføres til aktiviteter vedrørende tekniske installationer (brugsvand).

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2018

- * Udgift til ejendomsskat kr. 172.000: Faldet skyldes nedsættelse af ejendomsskat
- * Almindelig vedligeholdelse kr. 156.000: Faldet skyldes, at der er overført aktiviteter herfra til drift- og vedligeholdelsesplan (DV-plan)
- * Drift af fællesvaskeri kr. 183.000: Faldet skyldes, at der er færre omkostninger.
- * Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, møder mv kr. 156.000: Faldet skyldes, færre omkostninger til varmecentralen.
- * Henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse kr. -2.386.000: Stigningen skyldes, at der hensættes ekstra midler samt overskud 2017 til flere aktiviteter (brugsvand - tekniske installationer)
- * Overført fra opsamlet resultat kr. 1.751.000: Stigningen skyldes større overskud til afvikling.

Budget 2019 - fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	-
Drift af fællesvaskeri - udgifter	268.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>-268.000</u>
Netto udgift ved tilslutning til Ruskær Fællesvaskeri	

Afdeling 43

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.)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028			
A 1	Flyttelejligheder	1.100	1.117	1.133	1.150	1.168	1.185	1.203	1.221	1.239	1.258			
A 3	Facader - Rensning			191					206					
A 4	Rottefælder - Serviceaftale	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73			
A 9	Vinduer - Vedligehold	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74			
A 16	Køkkengulve - linoleum	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73			
A 19	Badeværelsesinventar - udskiftning	240	244	247	251	255	259	262	266	270	274			
A 22	Radiatorer - udskiftning	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40			
A 25	Elinstallationer - udskiftning	250	254	258	261									
A 27	Komfurer - udskiftning	120	122	124	125	127	129	131	133	135	137			
A 28	Køleskabe - udskiftning, lavhuse	125	127	129	131	133	135	137	139	141	143			
A 29	Renholdelsesmateriel - udskiftning	140	142	144										
A 42	Fliser - lavhuse, opretning	150	150	150	67	68	69	70	71	72	73			
A 44	Legeplads og havemøbler - udskiftning	27	27	27	28	28	29	29	404	30	30			
A 47	Træer - rydning og nyplantning	250	108	109	111	113	114	116	118	120	121			
A 48	Servicekontrakter - Rec'i	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73			
A 50	Servicekontrakt - traktor	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69			
A 52	Faldstammer - udskiftning	425	431	437	444	451	457	464	471	478	485			
A 53	Traktor - udskiftning							696						
A 59	Cylinderlåse	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69			
A 60	Belysning - Indvendig	40	41	41	42	42	43	44	44	45	46			
A 65	Kopimaskine	69	70	71	72	73	74	75	77	78	79			
A 66	Kloakker og brønde - vedligehold	34	34	35	36	36	37	37	38	38	39			
A 68	Skralderum - vedligehold	11	11	11	11	11	161	12	12	12	12			
A 69	Rep. af terrazzogulve	150	152	155	157	159	162	164	166	169	172			
A 70	Trapper - maling	53	54	55	55	56	57	408	59	410	61			
A 74	Videoovervågning - servicekontrakt	56	57	57	58	59	60	61	62	63	64			
A 95	Belysning - Udvendig	40	41	41	42	42	43	44	44	45	46			
A 96	Gulve - Vedligehold	100	102	103	105	106	108	109	111	113	114			
A 97	Snedker - Indvendig	150	152	155	157	159	162	164	166	169	172			
A 98	Brugsvand - tekniske installationer	1.451	1.540											
	Øvrige aktiviteter	538	342	196	417	145	140	312	151	210	125			
Årets forbrug på dv-aktiviteter		5.933	5.737	4.297	4.153	3.671	3.869	4.990	4.418	4.300	3.921			
		2018												
	Primo saldo	8.240	8.611	10.105	10.083	11.502	13.063	15.107	16.954	17.679	18.976	20.392		
	Planlagt vedligeholdelse	-4.669	-5.933	-5.737	-4.297	-4.153	-3.671	-3.869	-4.990	-4.418	-4.300	-3.921		
	Saldo efter årets forbrug	3.570	2.678	4.368	5.787	7.348	9.392	11.239	11.964	13.261	14.677	16.471		
	Årets henlæggelse	5.041	5.626	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715		
	Ekstraordinære henlæggelser		1.801											
	Ultimo saldo	8.611	10.105	10.083	11.502	13.063	15.107	16.954	17.679	18.976	20.392	22.186		
Nøgletal:														
	Saldo før henlæggelse	kr./m ²	* 50	135	101	165	219	278	355	425	453	502	555	623
	Årets henlæggelse	kr./m ²	** 130	191	281	216	216	216	216	216	216	216	216	216
	Saldo efter henlæggelse	kr./m ²	** 325	326	382	381	435	494	571	641	669	718	771	839

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefaldet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

A98 Brugsvand - tekniske installationer

Årets henlæggelse i 2019 udgør 281 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2018 udgør 382 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 43 - Fremskrivningsbudget

Det er vigtigt at understrege, at tallene på denne side er **foreløbige** budgettal.

Grunden til at vi ser 4 år frem, stammer fra et nyt krav i driftsbekendtgørelsen.

Samtidig med at vi regner 4 år frem, så falder disse år sammen med indfrielsesåret for effektiviseringsindsatsen. Denne målsætning om effektivisering stammer fra den overordnede aftale for hele den almene sektor, som er aftalt mellem BL, KL og Regeringen, og dermed også gældende for AAB.

Tallene forudsætter, at AAB samlet opnår en effektivisering i år 2020 på 8,15 % i forhold til 2014, og at denne effektivisering opretholdes i årene fremefter. Alle afdelinger skal udarbejde en handlingsplan for opnåelse af mål.

	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
Samlede udgifter	24.550.000	22.749.000	23.021.600	23.300.388
Samlede øvrige indtægter	2.931.000	1.130.000	1.132.340	1.134.727
Forventet huslejeindtægter	21.619.000	21.619.000	21.889.260	22.165.662
Forventet huslejeændring i %	0%	0%	1%	1%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Stigning 2021 og 2022 skyldes almindelige prisstigninger

Afdelingens handlingsplan:

Genforhandling af forsikringer.
Udbud af flyttelejligheder og timeprisanalyse vedr. VVS og EL.
Opmåling af udvendigt og indvendigt areal.
Forbrugsregnskaber.
Mere effektiv administration

