

Boligforeningen AAB



Budget 2020  
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.

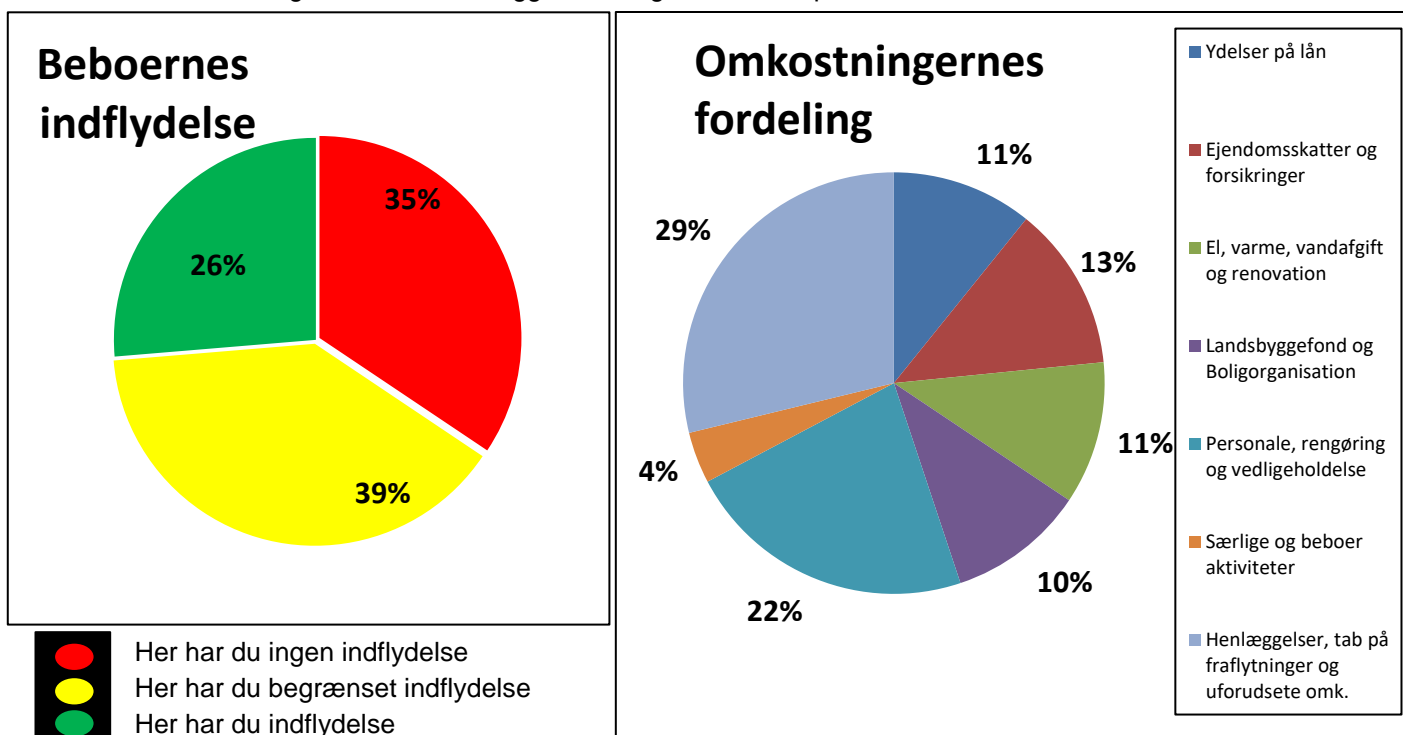
**Huslejeændring 0%**

## Afdeling 43 - Budget 2020

<u>Udgifter</u>	Budget 2020 kr.	Budget 2019 kr.	Ændring * kr.	Regnskab 2018 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	90.000	97.000	7.000	90.832
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	1.516.000	1.538.000	22.000	1.517.511
● Hjemfaldslån, ydelse	890.000	892.000	2.000	890.096
● Ejendomsskatter	2.262.000	2.262.000	-	2.217.548
● Forsikringer	652.000	566.000	-86.000	509.937
● Vandafgift	1.147.000	1.033.000	-114.000	1.102.448
● Renovation	859.000	875.000	16.000	841.468
● El og varme, fællesarealer	527.000	527.000	-	504.930
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	962.000	962.000	-	961.931
● Kontingent BL	43.000	42.000	-1.000	41.386
● Administrationsbidrag til AAB *	1.421.000	1.373.000	-48.000	1.394.791
● Personalemkostninger	2.510.000	2.430.000	-80.000	2.387.913
● Renholdelse	452.000	466.000	14.000	413.937
● Almindelig vedligeholdelse	2.207.000	2.194.000	-13.000	2.281.272
● Planlagt vedligeholdelse	6.035.515	7.032.310	996.795	4.285.582
● - heraf dækket af henlæggelser	-6.035.515	-7.032.310	-996.795	-4.285.582
● Drift af fællesvaskeri	224.000	268.000	44.000	215.043
● Drift af selskabslokaler mv.	8.000	25.000	17.000	7.533
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	680.000	989.000	309.000	661.173
● Korrektioner, tidligere år	-	26.000	26.000	76.255
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	6.015.000	7.427.000	1.412.000	5.041.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	527.000	454.000	-73.000	516.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	111.000	104.000	-7.000	82.976
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	1.066.602
<b>Samlede udgifter</b>	<b>23.103.000</b>	<b>24.550.000</b>	<b>1.447.000</b>	<b>22.822.583</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 uændret husleje

Fald i afvikling af overskud der modsvares af lavere henlæggelse til planlagt vedligeholdelse.

## Afdeling 43 - Budget 2020

<u>Indtægter</u>	<b>Budget 2020</b> kr.	<b>Budget 2019</b> kr.	<b>Ændring</b>	<b>Regnskab 2018</b> kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	211.000	208.000	3.000	210.233
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	126.000	123.000	3.000	18.404
Drift af fællesvaskeri	-	-	-	-
Drift af selskabslokaler mv.	10.000	12.000	-2.000	12.014
Renter	-	-	-	12.779
Øvrige indtægter	782.000	787.000	-5.000	797.676
Overført fra opsamlet resultat	355.000	1.801.000	-1.446.000	50.000
Årets underskud	-	-	-	-
<b>Indtægter før husleje, beboelse</b>	<b>1.484.000</b>	<b>2.931.000</b>	<b>-1.447.000</b>	<b>1.101.107</b>
Husleje, beboelse	21.619.000	21.619.000	-	21.721.476
<b>Samlede indtægter</b>	<b>23.103.000</b>	<b>24.550.000</b>	<b>-1.447.000</b>	<b>22.822.583</b>
Nødvendig huslejeændring	0%			

### Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2017	1.850.530
Afvikling 2018	-50.000
Årets resultat 2018	1.066.602
Afvikling 2019	-1.801.000
Rest til afvikling fra 2020	<u>1.066.132</u>

### Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud t.kr 1.066 afvikles over 3 år.

### Større afvigelsesposter i forhold til budget 2019

• Overført fra opsamlet resultat kr. -1.446.000  
Lavere afvikling af overskud p.g.a. næsten hele overskuddet fra 2017 blev afviklet i 2019.

• Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse kr. 1.412.000  
Fald i henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, da der i budget 2019 blev henlagt ekstra.

### Budget 2020 - fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	-
Drift af fællesvaskeri - udgifter	224.000
Forskel ( minus = udgift for afdelingen)	<u>-224.000</u>

## 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.)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			
A 1 Flyttelejligheder		1.117	1.133	1.150	1.168	1.185	1.203	1.221	1.239	1.258	1.277			
A 3 Facader - Rensning			191					206						
A 4 Rottefælder - Serviceaftale		70	71	72	73	74	75	77	78	79	80			
A 9 Vinduer - Vedligehold		66	67	68	69	70	71	72	73	74	75			
A 16 Køkkengulve - linoleum		65	66	67	68	69	70	71	72	73	74			
A 19 Badeværelsesinventar - udskiftning		244	247	251	255	259	262	266	270	274	279			
A 22 Radiatorer - udskiftning		60	60	60	60	60	60	60	60	60	60			
A 25 Elinstallationer - udskiftning		254	258	261										
A 27 Komfurer - udskiftning		122	124	125	127	129	131	133	135	137	139			
A 28 Køleskabe - udskiftning, lavhuse		127	129	131	133	135	137	139	141	143	145			
A 29 Renholdelsesmateriel - udskiftning		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70			
A 42 Fliser - lavhuse, opretning		150	150	67	68	69	70	71	72	73	74			
A 44 Legeplads og havemøbler - udskiftning		27	27	28	28	29	29	404	30	30	31			
A 47 Træer - rydning og nyplantning		108	109	111	113	114	116	118	120	121	123			
A 48 Servicekontrakter - Reci		65	66	67	68	69	70	71	72	73	74			
A 50 Servicekontrakt - traktor		61	62	63	64	65	66	67	68	69	70			
A 52 Faldstammer - udskiftning		431	437	444	451	457	464	471	478	485	493			
A 53 Traktor - udskiftning							696							
A 59 Cylinderlåse		41	41	42	42	43	44	44	45	46	46			
A 60 Belysning - Indvendig		41	41	42	42	43	44	44	45	46	46			
A 65 Kopimaskine		70	71	72	73	74	75	77	78	79	80			
A 69 Rep. af terrazzogulve		152	155	157	159	162	164	166	169	172	174			
A 70 Trapper - maling		54	55	55	56	57	408	59	410	61	62			
A 74 Videoovervågning - servicekontrakt		80	81	83	84	85	86	88	89	90	92			
A 95 Belysning - Udvendig		41	41	42	42	43	44	44	45	46	46			
A 96 Gulve - Vedligehold		102	103	105	106	108	109	111	113	114	116			
A 97 Snedker - Indvendig		152	155	157	159	162	164	166	169	172	174			
A 98 Brugsvand - tekniske installationer		1.700												
A 107 Altaner - vedligehold		100	100	100	100									
A 108 Videovervågning udskiftning						500								
Øvrige aktiviteter		478	313	536	515	421	318	274	334	372	318			
<b>Årets forbrug på dv-aktiviteter</b>		<b>6.036</b>	<b>4.415</b>	<b>4.417</b>	<b>4.186</b>	<b>4.545</b>	<b>5.042</b>	<b>4.587</b>	<b>4.471</b>	<b>4.215</b>	<b>4.217</b>			
<b>2019</b>														
Primo saldo		8.995	9.390	9.369	10.670	11.968	13.497	14.667	15.340	16.468	17.712	19.212		
Planlagt vedligeholdelse		-7.032	-6.036	-4.415	-4.417	-4.186	-4.545	-5.042	-4.587	-4.471	-4.215	-4.217		
Saldo efter årets forbrug		1.963	3.354	4.955	6.253	7.782	8.952	9.625	10.753	11.997	13.497	14.995		
Årets henlæggelse		5.626	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715	5.715		
Ekstraordinære henlæggelser		1.801	300											
<b>Ultimo saldo</b>		<b>9.390</b>	<b>9.369</b>	<b>10.670</b>	<b>11.968</b>	<b>13.497</b>	<b>14.667</b>	<b>15.340</b>	<b>16.468</b>	<b>17.712</b>	<b>19.212</b>	<b>20.710</b>		
<b>Nøgletal:</b>														
Saldo før henlæggelse	kr./m <sup>2</sup>		* 50	74	127	187	237	294	339	364	407	454	511	567
Årets henlæggelse	kr./m <sup>2</sup>		** 130	281	228	216	216	216	216	216	216	216	216	216
Saldo efter henlæggelse	kr./m <sup>2</sup>		** 325	355	354	404	453	511	555	580	623	670	727	783

\* AAB's krav til minimumshenlæggelse

\*\* Tilsynsmyndighedens anbefaldet minimumsbeløb

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

A98 Brugsvand - tekniske installationer

A1 Flyttelejligheder

Årets henlæggelse i 2020 udgør 228 kr./m<sup>2</sup>. Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2020 udgør 354 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 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 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023
<b>Samlede udgifter</b>	23.121.000	23.095.370	23.376.007	23.663.064
<b>Samlede øvrige indtægter</b>	1.484.000	1.468.360	1.453.033	1.083.012
<b>Forventet huslejeindtægter</b>	21.637.000	21.627.010	21.922.974	22.580.052
<b>Forventet huslejeændring i %</b>	0%	0%	1%	3%

### Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Skyldes hovedsageligt stigning vedr. ejendomsskatter og vandafgift.

### Afdelingens handlingsplan:

- Efteruddanne ejendomsfunktionær
- Håndværkerpriser
- Ændret renovationssystem
- Bedre planlægning af vedligehold
- Helhedsplan
- Driftbesparelse på nye varmtvandsbeholdere

