

Boligforeningen AAB

Budget 2025 Afdeling 43 - Ruskær



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,%

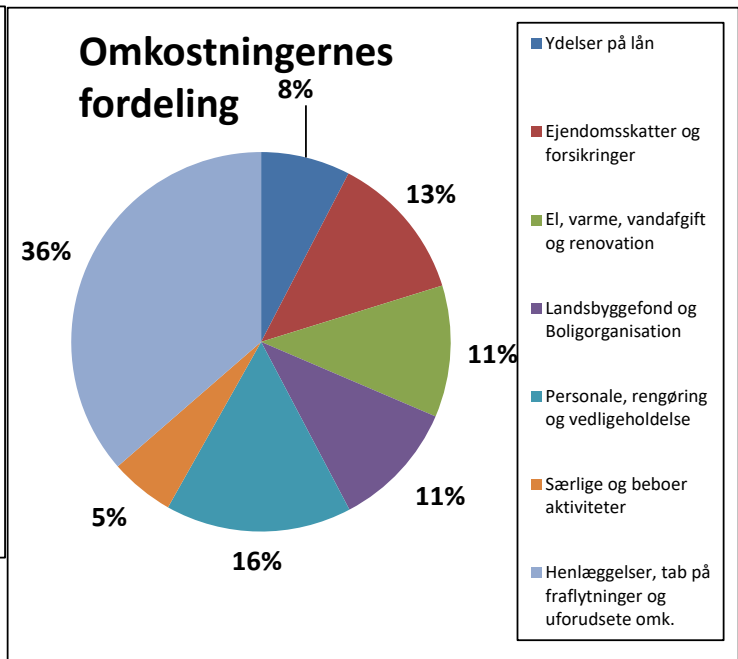
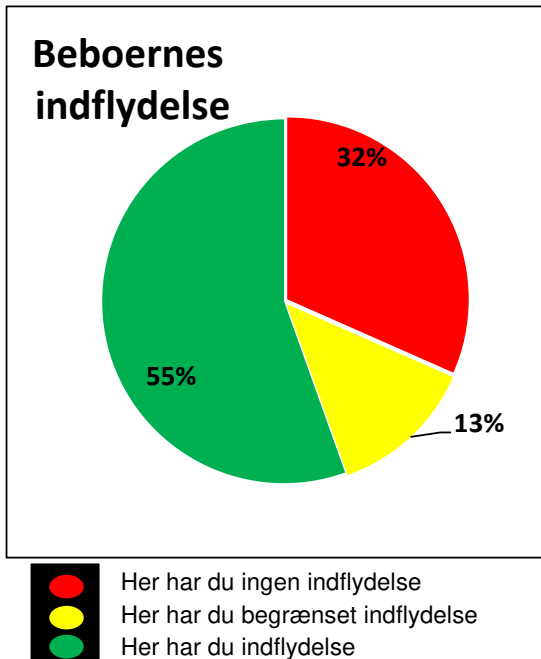
Afdeling 43 - Budget 2025

Udgifter	Budget 2025	Budget 2024	Ændring	Regnskab 2023
	kr.	kr.	kr.	kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	89.000	89.000	-	89.259
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	1.013.000	873.000	-140.000	1.011.560
● Hjemfaldslån, ydelse	742.000	751.000	9.000	741.948
● Ejendomsskatter	2.407.000	2.328.000	-79.000	2.292.430
● Forsikringer	638.000	577.000	-61.000	561.137
● Vandafgift	1.184.000	1.177.000	-7.000	1.138.247
● Renovation	1.162.000	1.105.000	-57.000	1.082.150
● El og varme, fællesarealer	366.000	493.000	127.000	445.104
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	962.000	962.000	-	961.931
● Kontingent BL og juridisk assistance	54.000	72.000	18.000	59.544
● Administrationsbidrag til AAB *	1.607.000	1.569.000	-38.000	1.529.380
● Personaleomkostninger	2.904.000	2.916.000	12.000	2.718.785
● Renholdelse	457.000	516.000	59.000	439.397
● Almindelig vedligeholdelse	478.000	578.000	100.000	853.164
● Planlagt vedligeholdelse	8.708.684	11.064.608	2.355.924	6.069.634
● - heraf dækket af henlæggelser	-8.708.684	-11.064.608	-2.355.924	-6.069.634
● Drift af fællesvaskeri	249.000	312.000	63.000	239.774
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	289.000	295.000	6.000	277.921
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	787.000	786.000	-1.000	1.057.828
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	8.252.000	7.776.000	-476.000	6.568.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	419.000	382.000	-37.000	401.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	129.000	122.000	-7.000	125.324
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	906.408
Samlede udgifter	24.188.000	23.679.000	-509.000	23.500.293

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



Hovedårsag til uændret husleje

Afdelingens huslejeniveau kan forblive uændret, da afdelingens afvikling af overskud fra tidligere år, besparelser på el og varme og renholdelse samt fald i udgifter til almindelig vedligeholdelse. Modsvares de øgede udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse, ejendomsskatter og renovation.

Afdeling 43 - Budget 2025

<u>Indtægter</u>	Budget 2025 kr.	Budget 2024 kr.	Ændring	Regnskab 2023 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	270.000	270.000	-	263.079
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	175.000	155.000	20.000	154.783
Drift af fællesvaskeri	-	-	-	-
Drift af selskabslokaler mv.	11.000	5.000	6.000	10.600
Renter	170.000	137.000	33.000	493.785
Øvrige indtægter	601.000	616.000	-15.000	622.859
Overført fra opsamlet resultat	686.000	223.000	463.000	336.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	1.913.000	1.406.000	507.000	1.881.105
Husleje, beboelse	22.275.000	22.273.000	2.000	21.619.188
Samlede indtægter	24.188.000	23.679.000	509.000	23.500.293
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2022	998.758
Afvikling 2023	-336.000
Årets resultat 2023	906.408
Afvikling 2024	-223.000
Rest til afvikling fra 2025	<u>1.346.166</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 1.346.166 kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2024

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 476.000 kr.
Afdelingens henlæggelse til planlagt vedligeholdelse øges efter yderligere vedligeholdelsesarbejde er indarbejdet i afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan. Det modsvares af besparelser på almindelig vedligeholdelse. Yderligere stigning skyldes forventning til prisstigninger på det planlagte fremtidige arbejde.

- Øgede udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse: 140.000 kr.
De øgede udgifter til oprindelige prioritetslån skyldes, en stigningen i rentebidrag.

- Fald i udgifter til el og varme, fællesarealer: 127.000 kr.
El og varme er budgetteret ud fra 2023 niveau med mindre energibesparelse.

Budget 2025 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	-
Drift af fællesvaskeri - udgifter	249.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>-249.000</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.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034			
A 1 Flyttelejligheder		1.407	1.435	1.463	1.493	1.523	1.553	1.584	1.616	1.648	1.681			
A 2 Køkkenmoderniseringer		159	162	166	169	172	176	179	183	187	190			
A 3 Badeværelsesinventar - udskiftning		270	275	279	284	289	294	299	304	309	314			
A 4 Rottefælder - Serviceaftale		115	117	119	120	122	124	126	128	130	132			
A 5 Facader - Rensning				478				508						
A 9 Vinduer - Vedligehold		71	72	73	74	75	77	78	79	80	81			
A 16 Køkkengulve - linoleum		70	71	72	73	74	75	76	77	78	80			
A 18 Tagrender - Udskift. og eftersyn		58	59	60	61	62	63	63	64	65	66			
A 25 Elinstallationer - udskiftning		273	277	282	286	290	294	299	303	308	313			
A 27 Komfurer - udskiftning		131	133	135	137	139	141	143	146	148	150			
A 28 Køleskabe - udskiftning, lavhuse		137	139	141	143	145	147	149	152	154	156			
A 29 Renholdelsesmateriel - udskiftning		100	102	104	106	108	110	113	115	117	120			
A 42 Fliser - lavhuse, opretning		174	177	179	182	185	188	190	193	196	199			
A 44 Legeplads og havemøbler - udskiftning		58	59	60	61	62	63	63	64	65	66			
A 47 Træer - rydning og nyplantning		209	212	215	218	222	225	228	232	235	239			
A 48 Servicekontrakter - Reci		78	80	81	82	83	84	86	87	88	90			
A 50 Servicekontrakt - traktor		100	102	103	105	107	109	111	113	114	116			
A 52 Faldstammer - Vedligehold		105	107	109	111	113	114	116	118	120	122			
A 53 Traktor - udskiftning		696					750							
A 59 Cylinderlåse		105	106	108	109	111	113	114	116	118	120			
A 69 Rep. af terrazzogulve		110	112	114	116	118	120	122	124	126	128			
A 70 Trapper - maling		408	59	410	61	62	63	63	64	65	66			
A 74 Videoovervågning - servicekontrakt		127	130	132	135	138	141	143	146	149	152			
A 94 Kældertrapper - istandsættelse		260	261	262	263	264	60	61	62	63	63			
A 95 Belysning - Udvendig		173	177	180	184	188	191	295	199	203	207			
A 96 Gulve - Vedligehold		109	111	113	114	116	118	120	121	123	125			
A 97 Snedker - Indvendig		140	142	145	147	150	152	155	158	160	163			
A 124 Varme - Vedligehold		102	103	105	107	109	111	113	114	116	118			
A 128 Vandsystem - Vedligehold		407	414	421	428	435	443	450	458	466	473			
A 135 Trapper - Vedligehold - Beboertrapper.		100	102	103	105	107	109	111	113	114	116			
Øvrige aktiviteter		2.455	929	895	1.340	801	1.187	941	1.554	922	857			
Årets forbrug på dv-aktiviteter		8.709	6.224	7.107	6.814	6.368	7.393	7.100	7.202	6.669	6.705			
2024														
Primo saldo		15.406	12.117	11.661	13.528	14.728	16.437	18.808	20.371	22.442	24.627	27.562		
Planlagt vedligeholdelse		-11.065	-8.709	-6.224	-7.107	-6.814	-6.368	-7.393	-7.100	-7.202	-6.669	-6.705		
Saldo efter årets forbrug		4.341	3.409	5.437	6.421	7.914	10.069	11.416	13.271	15.240	17.958	20.856		
Årets henlæggelse		7.191	7.766	8.091	8.307	8.523	8.739	8.955	9.171	9.387	9.604	9.820		
Ekstraordinære henlæggelser		585	486											
Ultimo saldo		12.117	11.661	13.528	14.728	16.437	18.808	20.371	22.442	24.627	27.562	30.676		
Nøgletal:														
Saldo før henlæggelse	kr./m²													
Årets henlæggelse	kr./m²													
Saldo efter henlæggelse	kr./m²													
		Minimum/a												
		nbefalet												
		*	50	164	129	206	243	299	381	432	502	577	679	789
		**	130	294	312	306	314	322	331	339	347	355	363	371
		**	325	458	441	512	557	622	712	771	849	932	1.043	1.160

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2024 er der udskiftning af traktor (A53), maling af trapper (A70) og løbende vedligeholdelse af vandsystem (A128).

Årets henlæggelse i 2025 udgør 312 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2025 udgør 441 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 0 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 43 - 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
Samlede udgifter	24.188.000	24.362.070	24.924.311	25.498.158
Samlede øvrige indtægter	1.913.000	1.606.200	1.473.645	1.192.330
Forventet huslejeindtægter	22.275.000	22.755.870	23.450.666	24.305.828
Forventet huslejeændring i %	0,00%	2,16%	3,05%	3,65%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingen forventes en huslejestigning på 2,16% i 2026 og 3,05% i 2027. Dette skyldes generelle prisreguleringer, samt øgede henlæggelse til planlagt vedligeholdelse. I 2028 er det opsamlede overskud fuldt afviklet, og der vil derfor være behov for huslejestigning til modsvar af prisstigninger.

Afdelingens igangværende byggesager:

Byggesag	Forventet start	Forventet slut	Budget	Brugt udg. pr. februar 2024	Tilførte midler fra dv-plan
303112 Helhedsplan Lavhuse	01-01-2026	31-12-2028	412.131.477	4.433.533	

