

Boligforeningen AAB



Budget 2018 Afdeling 2 - Bustrupgade



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.

I en almen boligorganisation er der ingen der skal tjene på boligen, så derfor skal huslejen svare til de udgifter, der er i afdelingen.

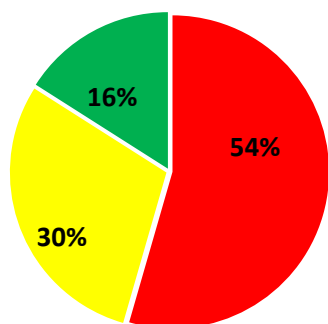
Budgettet sammenlignes med budget for sidste år, da budgettet sidste år var bestemmende for den nuværende husleje, og det er derfor ændringer i forhold til det budget, der er afgørende for, hvad husleje der skal betales næste år.

Huslejeændring -2%

Afdeling 2 - Budget 2018

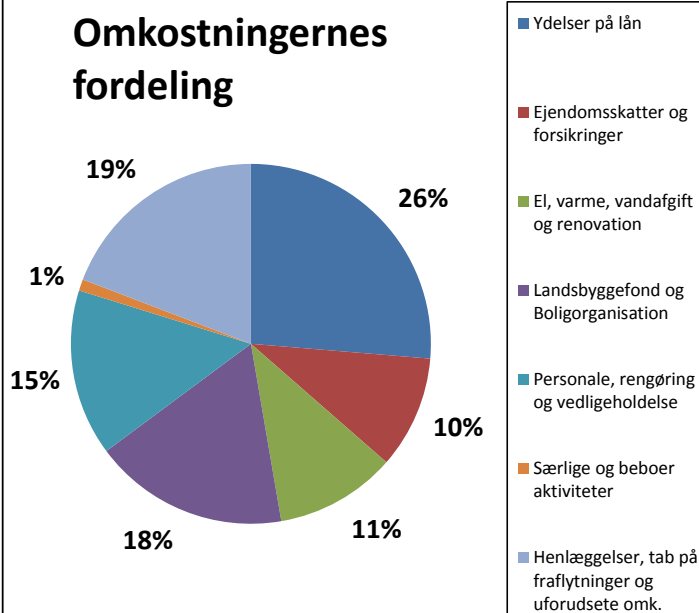
Udgifter	Budget 2018 kr.	Budget 2017 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2016 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	3.000	4.000	1.000	3.709
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	639.000	598.000	-41.000	632.900
● Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
● Ejendomsskatter	193.000	193.000	-	180.411
● Forsikringer	54.000	49.000	-5.000	50.787
● Vandafgift	147.000	142.000	-5.000	142.903
● Renovation	71.000	77.000	6.000	76.415
● El og varme, fællesarealer	47.000	43.000	-4.000	44.325
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	251.000	252.000	1.000	245.190
● Kontingent BL	5.000	5.000	-	4.649
● Administrationsbidrag til AAB	172.000	173.000	1.000	186.793
● Personaleomkostninger	-	-	-	-
● Renholdelse	204.000	141.000	-63.000	196.709
● Almindelig vedligeholdelse	161.000	205.000	44.000	151.004
● Planlagt vedligeholdelse	212.740	433.450	220.710	247.903
● - heraf dækket af henlæggelser	-212.740	-433.450	-220.710	-247.903
● Drift af fællesvaskeri	5.000	5.000	-	4.800
● Drift af selskabslokaler mv.	-	-	-	-
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, møder mv.	20.000	18.000	-2.000	10.848
● Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	-	6.000	6.000	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	430.000	430.000	-	480.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	26.000	26.000	-	28.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	12.000	12.000	-	373
● Afvikling af underskudssaldo	-	80.000	80.000	107.000
● Årets overskud	-	-	-	79.180
Samlede udgifter	2.440.000	2.459.000	19.000	2.625.994

Beboernes indflydelse



- Her har du ingen indflydelse
- Her har du begrænset indflydelse
- Her har du indflydelse

Omkostningernes fordeling



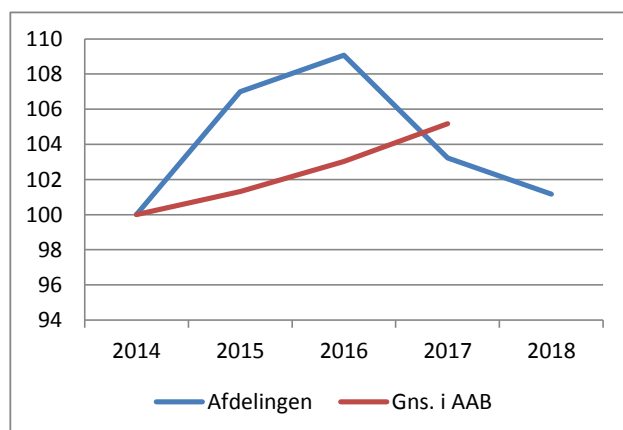
Hovedårsag til huslejenedsættelse

Behovet for almindelig vedligeholdelse har vist sig at være mindre end forventet, hvorfor der for 2018 budgetteres med et lavere beløb. Derudover er der ikke længere afvikling af underskud fra tidligere år.

Afdeling 2 - Budget 2018

Indtægter	Budget 2018 kr.	Budget 2017 kr.	Ændring	Regnskab 2016 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	14.000	14.000	-	13.800
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv	459.000	441.000	18.000	454.302
Drift af fællesvaskeri	2.000	2.000	-	-
Drift af selskabslokaler mv.	-	-	-	-
Renter	8.000	6.000	2.000	47.582
Øvrige indtægter	1.000	-	1.000	1.386
Overført fra opsamlet resultat	-	-	-	-
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	484.000	463.000	21.000	517.069
Husleje, beboelse	1.956.000	1.996.000	-40.000	2.108.925
Samlede indtægter	2.440.000	2.459.000	-19.000	2.625.994
Nødvendig huslejeændring			-2%	

Huslejeudviklingen
Basis 2013 = indeks 100



Nøgletal:	Antal	Ændr.kr./m ²
Boliger	37	-13
Ungd.boliger	0	0
Ældreboliger	0	0
Erhverv	0	
Institution	0	

Opførelsesår ejendom: 1914

Byggeplan:

Den almene sektor er pålagt at effektivisere med 8,15% frem til 2020 med udgangspunkt i 2014

Større afvigelsesposter i forhold til budget

Ydelser vedrørende forbedringsarbejder m.v. er budgetteret med kr. 41.000 højere end 2017, idet nogle af lånene er lagt om og der er hjemtaget nye lån.

Udgifter til renholdelse forventes på baggrund af de realiserede udgifter i 2015 og 2016 at blive kr. 63.000 højere i 2018 end budgetteret i 2017.

Det er vurderet, at der tidligere er sat lidt for meget af til almindelig vedligeholdelse, hvorfor beløbet er sat ned til kr. 161.000 i budgettet for 2018, hvilket er en forskel på kr. 44.000 fra budgettet for 2017.

Budget 2018 - fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	2.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	5.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u><u>-3.000</u></u>

Afdeling 2

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.)	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
A 1	Arbejder ved fraflytning inkl. evt. udsk. stofledninger	60	60	60	45	46	46	47	48	48	49	
A 2	Vandbehandling - Guldager	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9	
A 4	Fugtisolering + Tørrerum - Kælderydervæg	30					32					
A 5	Rens, spol og andet vedligehold		6			6			7			
A 7	Balkon/murkrone, asfaltpap eftersyn og reparation	12								14		
A 14	Sålbænke, afrensning, overfladebehandling facade			131								
A 15	Kældervinduer og vaskeridøre, periodisk malerbeh.			37							41	
A 16	Løbende smøring, justering, rep. og maling af døre			32					34			
A 17	Løbende smøring, justering, rep. og maling af vindu			335							371	
A 18	Øvrige kælderarealer, malerbehandling							19				
A 19	Vaskerier, malerbehandling inkl. pudsreparation							19				
A 22	Faldstammer, levetid ca. 80 år			10	11	11	11	11	11	11	12	
A 23	Gennemgang og rensning af tagrender					34					37	
A 24	Blandingsbatterier, udskiftning	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17	
A 25	Toiletter, hånd- og køkkenvaske, løbende udskiftn.	15	15	16	16	16	16	17	17	17	17	
A 26	Varmecentral, følere, ventiler mv. løbende udskiftn.	6	6	6	6	6	7	7	7	7	7	
A 27	Varmtvandsbeholder, udskiftning						80					
A 31	Lb vedl./udsk. indregulerings- og afspæringsventiler	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	
A 32	Varmecentral, pumper og udlufter, udskiftning								34			
A 34	Rens aftrækskanaler + service ventilation 5. facade				37							
A 36	Vaskemaskine og tørretumbler, udskiftning				23						25	
A 38	Kloakinspektion, forekommer hvert 7.-10. år										29	
A 42	Dørtelefoner	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	
A 44	Komfur og køleskab	46	46	47	48	48	49	50	51	51	52	
A 96	Eftergang af elinstallationer af autoriseret elektriker	5			5			6			6	
A 99	Småreparationer på facader				27						29	
A 101	Malerbehandling af hoved- og bagtrapperum			533								
A 103	Lakering af trappetrin på bagtrapper			42								
A 114	Vedligehold af udvendig belysning										20	
A 118	Varmemålere - Udskiftning	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
	Øvrige aktiviteter			13	22		10	12		22		
Årets forbrug på dv-aktiviteter		213	173	1.301	280	209	293	229	251	296	655	
2017												
Primo saldo		1.338	1.335	1.552	1.809	938	1.088	1.309	1.446	1.648	1.827	1.961
Planlagt vedligeholdelse		-433	-213	-173	-1.301	-280	-209	-293	-229	-251	-296	-655
Saldo efter årets forbrug		905	1.122	1.379	508	658	879	1.016	1.218	1.397	1.531	1.306
Årets henlæggelse		430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430
Anden finansiering												
Ultimo saldo		1.335	1.552	1.809	938	1.088	1.309	1.446	1.648	1.827	1.961	1.736
Nøgletal:												
Saldo før henlæggelse	kr./m ²											
Årets henlæggelse	kr./m ²											
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²											
Årets henlæggelse til dv-planen udgør												

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefaldet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Årets henlæggelse i 2018 udgør 135 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2018 udgør 486 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.