

Budget 2020
Afdeling 90 - Stenløse Syd



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.

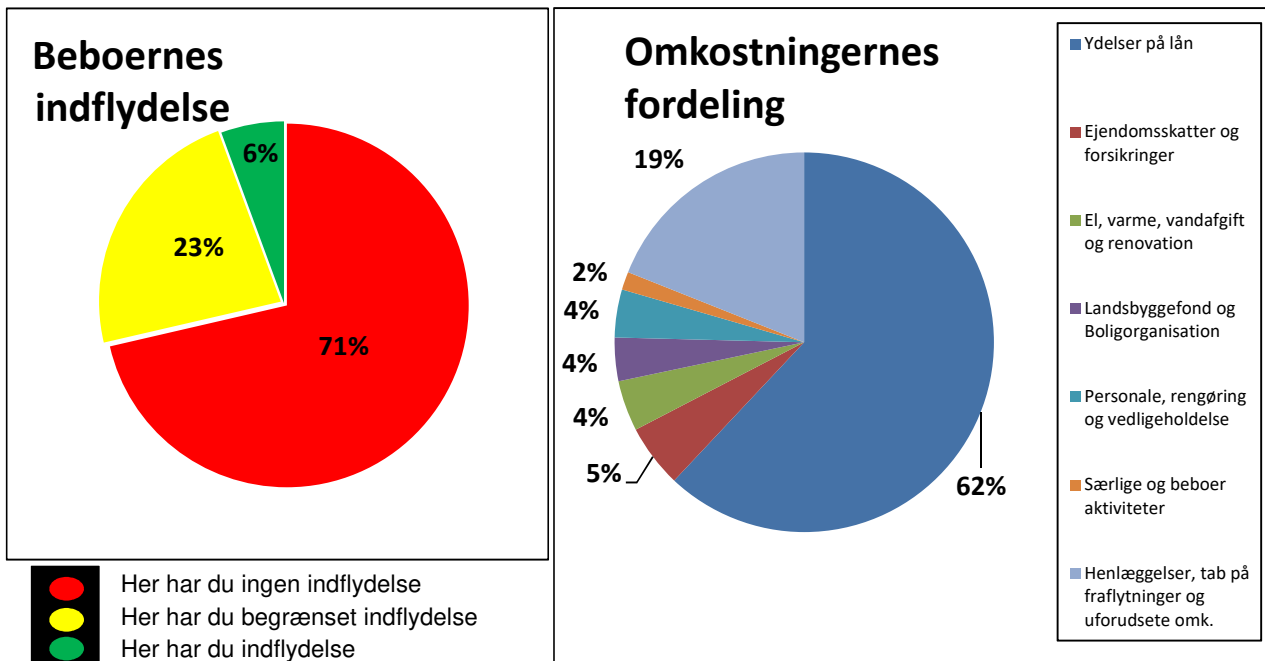
Huslejeændring 0%

Afdeling 90 - Budget 2020

<u>Udgifter</u>	Budget 2020 kr.	Budget 2019 kr.	Ændring * kr.	Regnskab 2018 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	4.412.000	4.390.000	-22.000	4.412.244
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	21.000	44.000	23.000	43.652
● Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
● Ejendomsskatter	261.000	261.000	-	243.992
● Forsikringer	123.000	105.000	-18.000	93.321
● Vandafgift	48.000	54.000	6.000	46.498
● Renovation	202.000	176.000	-26.000	160.368
● El og varme, fællesarealer	59.000	74.000	15.000	56.428
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	-	-	-	-
● Kontingent BL	8.000	8.000	-	8.094
● Administrationsbidrag til AAB *	257.000	254.000	-3.000	252.402
● Personaleomkostninger	-	-	-	-
● Renholdelse	135.000	85.000	-50.000	134.839
● Almindelig vedligeholdelse	156.000	111.000	-45.000	545.919
● Planlagt vedligeholdelse	1.403.230	870.359	-532.871	581.321
● - heraf dækket af henlæggelser	-1.403.230	-870.359	532.871	-581.321
● Drift af fællesvaskeri	-	-	-	-
● Drift af selskabslokaler mv.	23.000	24.000	1.000	21.945
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.	87.000	105.000	18.000	98.282
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	1.296.000	1.281.000	-15.000	971.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	40.000	25.000	-15.000	21.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	21.000	20.000	-1.000	4.984
● Afvikling af underskudsaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	293.456
Samlede udgifter	7.149.000	7.017.000	-132.000	7.408.424

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 samlede omkostninger forventes at stige samlet med kr. 132.000 i forhold til budget 2019, hvilket modsvares af en afvikling af 2/3 af overskuddet for 2017 og en 1/3 af overskuddet for 2018.

Afdeling 90 - Budget 2020

<u>Indtægter</u>	Budget 2020 kr.	Budget 2019 kr.	Ændring	Regnskab 2018 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	-	-	-	-
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	3.000	3.000	-	3.092
Drift af fællesvaskeri	-	-	-	-
Drift af selskabslokaler mv.	15.000	13.000	2.000	15.125
Renter	-	-	-	29.695
Øvrige indtægter	-	-	-	-
Overført fra opsamlet resultat	130.000	-	130.000	360.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	148.000	16.000	132.000	407.912
Husleje, beboelse	7.001.000	7.001.000	-	7.000.512
Samlede indtægter	7.149.000	7.017.000	132.000	7.408.424
Nødvendig huslejeændring	0%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2017	408.862
Afvikling 2018	-360.000
Årets resultat 2018	293.456
Afvikling 2019	-
Rest til afvikling fra 2020	<u>342.317</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud t.kr 342 afvikles med t.kr. 130, i 2020, som svarer til 2/3 af overskuddet for 2017 samt 1/3 af overskuddet for 2018.

I 2021 afvikles med 1/3 af overskuddet for 2017 og en 1/3 af overskuddet for 2018 t.kr. 114.

I 2022 afvikles med 1/3 af overskuddet for 2018 t.kr. 98.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2019

- Overført fra opsamlet resultat kr. 130.000

I 2019 blev der ikke afviklet på det opsamlede resultat. I 2020 foreslåes der afvikling for kr. 130.000.

- Renholdelse kr. -50.000

Der er brugt flere penge til renholdelse i 2018. Budgetbeløbet for 2020 er baseret på regnskabet for 2018.

- Almindelig vedligeholdelse kr. -45.000

Det vurderes, at den almindelige vedligeholdelse skal opjusteres med kr. 42.000, så den i alt udgør kr. 153.000, hvilket svarer til 10 % af den samlede vedligeholdelse.

Afdeling 90

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		102	103	105	106	108	109	111	113	114	116		
A 4 Byggeprojekt - Græsarmering		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30		
A 5 Vejbelægning - Vedligehold					56					61			
A 6 Udvendig puds		108					116						
A 7 Sokkelpuds		54					58						
A 8 Graffiti		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
A 10 Serviceaftale - Pumpestation for regnvand, omfangs		13	13	13	14	14	14	14	14	15	15		
A 14 Udendørs belysning		150											
A 16 Parklamper på stander					23								
A 17 Postkasser - Vedligehold		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
A 20 Legeplads - Vedligehold			26		27		27		28		29		
A 24 Græsslåning		30	31	31	32	32	33	33	34	34	35		
A 30 Service - Swedoor indvendige døre, Velfac facadedøre		56	57	58	58	59	60	61	62	63	64		
A 31 Linoleum i fælleshus		54									62		
A 33 malerbeh. fælleshus						34					37		
A 35 Tag - eftersyn		27				29				30			
A 51 Varme - Vedligehold		71	72	73	74	75	77	78	79	80	81		
A 54 Køkkeninventar fælleshus		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
A 56 Materiel diverse		22	22	22	23	23	23	24	24	24	25		
A 58 Nilan 300TOP varmegenvindingsanlæg		162		166		172		177		182			
A 65 Ventilation - Vedligehold		66	66	67	68	68	69	70	70	71	72		
A 66 Serviceaftale kloak		20	21	21	21	22	22	22	23	23	23		
A 67 Serviceaftale Brandsikkerhed		5	5	5	5	5	5	6	6	6	6		
A 69 Vand - vedligehold		81	82	84	85	86	87	89	90	91	93		
A 70 LAR Sø - Vedligehold			20				21				23		
A 73 Forundersøgelse - LAR samt genbrug af regnvand		100											
A 74 Legeplads - Eftersyn		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2		
A 75 Snerydning		15	15	15	16	16	16	16	17	17	17		
A 76 EL - Vedligehold		25	25	26	26	27	27	27	28	28	29		
A 77 Fuger - Vedligehold		200					215						
Øvrige aktiviteter		5				10	6				10		
Årets forbrug på dv-aktiviteter		1.403	597	725	672	818	1.026	766	626	879	774		
2019													
Primo saldo		1.862	2.272	2.165	2.829	3.315	3.854	4.247	4.432	4.877	5.462	5.794	
Planlagt vedligeholdelse		-870	-1.403	-597	-725	-672	-818	-1.026	-766	-626	-879	-774	
Saldo efter årets forbrug		991	869	1.568	2.104	2.643	3.036	3.221	3.666	4.251	4.583	5.019	
Årets henlæggelse		1.281	1.211	1.261	1.211	1.211	1.211	1.211	1.211	1.211	1.211	1.211	
Ekstraordinære henlæggelser			85										
Ultimo saldo		2.272	2.165	2.829	3.315	3.854	4.247	4.432	4.877	5.462	5.794	6.230	
Nøgletal:													
Saldo før henlæggelse	kr./m ²	* 50	154	135	243	326	410	471	499	568	659	710	778
Årets henlæggelse	kr./m ²	** 130	199	201	196	188	188	188	188	188	188	188	188
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²	** 325	352	336	439	514	598	658	687	756	847	898	966

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefaldet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Udover den løbende årlige vedligeholdelse er der i 2020 budgetteret med t.kr. 108 til udvendig puds, t.kr. 150 til udendørs belysning, t.kr. 100 til forundersøgelse på LAR samt genbrug af regnvand og med t.kr. 200 til vedligehold af fuger.

Årets henlæggelse i 2020 udgør 201 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt.

Saldo efter henlæggelse i 2020 udgør 336 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 90 - 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
Samlede udgifter	7.149.000	7.136.790	7.129.468	7.174.142
Samlede øvrige indtægter	148.000	132.406	116.425	18.918
Forventet huslejeindtægter	7.001.000	7.004.384	7.013.044	7.155.224
Forventet huslejeændring i %	0%	0%	0%	2%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

I 2021 + 2022 forventer vi at huslejen forbliver på 0%.

I 2023 forventer vi afdelingen stiger med 2% i husleje, hvilket skyldes den generelt forventede fremskrivning af udgifterne, samt mindre afvikling af overskud.

Afdelingens handlingsplan:

Service på ventilation

Samdrift

Lager af materiale til håndværkere

