

Til beboerne i afdeling 40

Bellahøj, d. 13. september 2023

ENDELIG INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til Boligforeningen AAB's vedtægter § 14 indkaldes til ordinært afdelingsmøde

Onsdag d. 20. september 2023, kl. 18.00
Restaurant Bellahøjgaard, Bellahøjvej 20, 2700 Brønshøj

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent og stemmeudvalg.
3. Orientering om helhedsplanen.
4. Budget for 2024, til godkendelse.
5. Behandling af indkomne forslag.
 - 1.1. Forslag om vaskeripriser.
6. Eventuelt.

HUSK TILMELDING SENEST ONSDAG D. 13. SEPTEMBER.

Hvad er afdelingsmødet - og hvem kan deltage?

AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Vi håber, at du vil deltage og være med til at sætte præg på, hvordan afdelingen skal være at bo i.

Afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse.

Under mødet serveres en sandwich og en øl/vand.

Vi håber at se mange beboere til mødet.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Bilag:

- 4 Budget for 2024
- 5.1. Forslag om vaskeripriser

Boligforeningen



Boligforeningen AAB

Budget 2024 Afdeling 40 - Bellahøj



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%

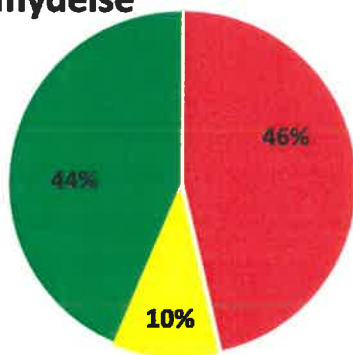
Afdeling 40 - Budget 2024

Udgifter	Budget 2024 kr.	Budget 2023 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2022 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	27.000	29.000	2.000	27.671
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	5.693.000	5.702.000	9.000	5.693.283
● Hjemfaldslån, ydelse	486.000	508.000	22.000	486.453
● Ejendomsskatter	2.343.000	2.388.000	45.000	2.231.672
● Forsikringer	488.000	455.000	-33.000	440.909
● Vandafgift	1.017.000	1.149.000	132.000	978.191
● Renovation	756.000	785.000	29.000	613.699
● El og varme, fællesarealer	469.000	366.000	-103.000	451.056
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	1.149.000	1.149.000	-	1.149.693
● Kontingent BL	44.000	41.000	-3.000	41.729
● Administrationsbidrag til AAB *	1.460.000	1.338.000	-122.000	1.352.486
● Personaleomkostninger	1.831.000	1.760.000	-71.000	1.658.898
● Renholdelse	649.000	499.000	-150.000	518.065
● Almindelig vedligeholdelse	527.000	936.000	409.000	606.578
● Planlagt vedligeholdelse	6.931.802	9.066.427	2.134.625	5.684.993
● - heraf dækket af henlæggelser	-6.931.802	-9.066.427	-2.134.625	-5.684.993
● Drift af fællesvaskeri	673.000	90.000	-583.000	11.542
● Drift af selskabslokaler mv.	-	-	-	-
● Afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.**	998.000	1.470.000	472.000	1.448.487
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	1.775
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	6.430.000	5.361.000	-1.069.000	5.696.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	282.000	311.000	29.000	342.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	114.000	106.000	-8.000	104.585
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	838.993
Samlede udgifter	25.436.000	24.443.000	-993.000	24.693.764

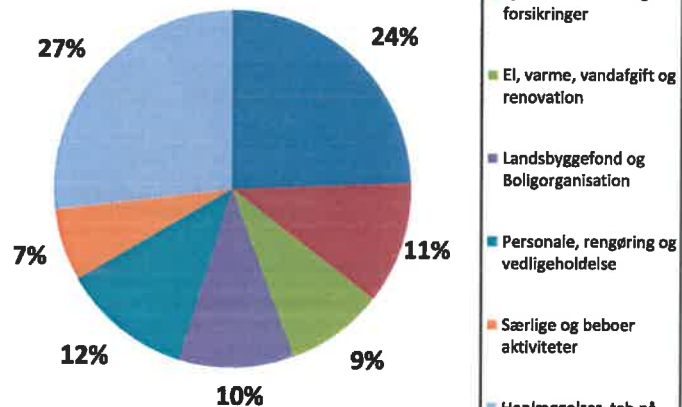
Hvis ændring mellem budget 2024 og 2023 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

* Administrationsbidraget for 2024 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2023.

** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 65.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter. Resten udgør udgifter til gårdlaug.

**Beboernes
indflydelse**


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

**Omkostningernes
fordeling**


- Ydelser på lån
- Ejendomsskatter og forsikringer
- El, varme, vandafgift og renovation
- Landsbyggefond og Boligorganisation
- Personale, rengøring og vedligeholdelse
- Særlige og beboer aktiviteter
- Henlæggelser, tab på fraflytninger og uforudsete omk.

Hovedårsag til uændret husleje

Huslejen forbliver uændret da øget udgifter til el og varme, administrationsbidrag, renholdelse, og planlagt vedligeholdelse, modsvares af færre udgifter til almindelig vedligeholdelse, vandafgift og ejendomsskatter.

Afdeling 40 - Budget 2024

<u>Indtægter</u>	Budget 2024 kr.	Budget 2023 kr.	Ændring	Regnskab 2022 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.860.000	1.690.000	170.000	1.679.588
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv	570.000	572.000	-2.000	570.673
Drift af fællesvaskeri	269.000	279.000	-10.000	269.376
Drift af selskabslokaler mv.	-	-	-	-
Renter	845.000	-	845.000	356.760
Øvrige indtægter	-	-	-	25.103
Overført fra opsamlet resultat	100.000	110.000	-10.000	-
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	3.644.000	2.651.000	993.000	2.901.500
Husleje, beboelse	21.792.000	21.792.000	-	21.792.264
Samlede indtægter	25.436.000	24.443.000	993.000	24.693.764

Nødvendig huslejeændring	0,00%
--------------------------	-------

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2021	502.419
Afvikling 2022	-
Årets resultat 2022	838.993
Afvikling 2023	-110.000
Rest til afvikling fra 2024	<u>1.231.411</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 1.231.411 kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2023

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 1.069.000 kr.
Der er i budget 2024 lavet en ekstraordinære henlæggelse på 1.069.000 kr., mod 0 kr. i budget 2023.
Den ekstraordinære henlæggelse anvendes til **XX**

- Øgede indtægter fra renter: 845.000 kr.

Der budgetteres fra 2024 med renteindtægter fra afdelingens investering i opsparede midler.
Renteindtægten er budgetteret med 1% af forventede opsparede midler.

- Øgede udgifter til drift af fællesvaskeri: 583.000 kr.

Kontering af vaskeriudgifter er ændret i beboerbudgettet, hvorfor det ligner en stigning i udgifter, men denne udgift er tilsvarende faldet på regnskabsposten " afd. bestyrelsen, beboeraktiviteter, advokat mv.".

Budget 2024 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	269.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	<u>673.000</u>
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>-404.000</u>

Afdeling 40

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.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
A 1 Flyttelejemål		1.086	1.103	1.119	1.136	1.153	1.170	1.188	1.206	1.224	1.242	
A 3 Badeustyr og andet VVS i boliger		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
A 9 Yderdøre og vinduer		34	35	35	36	36	37	38	38	39	39	
A 12 Døretelefoner - Renovering				250								
A 24 Facader - Vedligehold						400					400	
A 27 Trappeopgange - Renovering		500	500									
A 33 Brugsvandspumpe - Udskiftning		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
A 35 Vekslere - Vedligehold		40	41	41	42	42	43	44	44	45	46	
A 44 Centralvarmepumper - Udskiftning		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
A 50 CTS-anlæg - Vedligehold		34	34	35	35	36	36	37	38	38	39	
A 55 HHP- El-installationer - Renovering		1.000										
A 60 Elevatorer - Vedligehold		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	
A 62 Komfurer i boliger - Udskiftning		600	600	50	50	50	50	50	50	50	50	
A 63 Traktor - Udskiftning							1.000					
A 67 Udstyr til traktor		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
A 74 Kameraovervågning		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
A 75 Servicekontrakt, Dansk Elektrolyse		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
A 80 Servicekontrakt, Affald		33	33	34	34	35	35	36	36	37	38	
A 83 HHP - Tag indgangspartier - Udskiftning			232									
A 85 Servicekontrakt, Traktor		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	
A 89 HHP - Døre i boliger - Udskiftning		1.500										
A 95 Udskiftning af hovedstikledning - el		400										
A 96 It- og kontorudstyr		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
A 99 Servicekontrakt, Rottesikring		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	
A 108 Elinstallationer i lejemål		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
A 109 Indvendige døre, trærk, lofter og vægge		150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	
A 110 Udendørs belysning		150	947	150								
A 114 HHP - Låsesystem		100	100	10	10	10	10	10	10	10	10	
A 115 Servicekontrakt - Brandmeldere		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
A 116 Brandmeldere i trappetårne og kældre							300					
Øvrige aktiviteter		365	440	327	192	193	181	195	296	235	198	
Årets forbrug på dv-aktiviteter		6.932	5.155	3.141	2.625	3.045	3.703	3.037	2.808	2.768	3.151	
2023												
Primo saldo		19.875	16.170	15.668	15.874	18.094	20.830	23.145	24.803	27.128	29.681	32.274
Planlagt vedligeholdelse		-9.066	-6.932	-5.155	-3.141	-2.625	-3.045	-3.703	-3.037	-2.808	-2.768	-3.151
Saldo efter årets forbrug		10.809	9.238	10.513	12.733	15.469	17.784	19.442	21.767	24.320	26.913	29.124
Årets henlæggelse		5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361
Ekstraordinære henlæggelser			1.069									
Ultimo saldo		16.170	15.668	15.874	18.094	20.830	23.145	24.803	27.128	29.681	32.274	34.485
Nøgletal:												
Saldo før henlæggelse	kr./m ²											
Årets henlæggelse	kr./m ²											
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²											

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2023 er der A1 istandsættelse af flyttelejemål, A89 udskiftning af døre i boliger, samt A55 renovering af el installationer.

Årets henlæggelse i 2024 udgør 246 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2024 udgør 598 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.

Afdelingsbestyrelsen kan i samarbejde med administrationen overføre ubrugte aktiviteter til efterfølgende år, hvis aktivitet er samme som allerede tidligere er godkendt af afdelingsmøde.

Afdeling 40 - Fremskrivningsbudget

På denne side ser vi på den forventede huslejudvikling de næste fire år.

Det er vigtigt at understrege, at tallene på denne side, udover det 1 skal stemme om i år, er **foreløbige** budgettal.

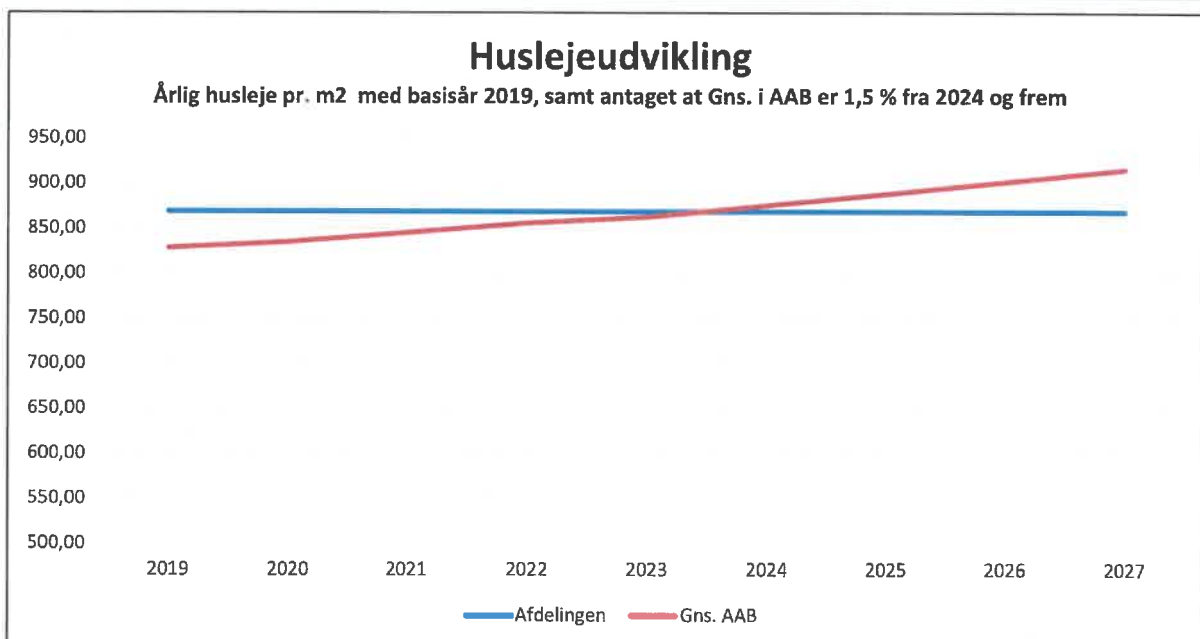
	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
Samlede udgifter	25.436.000	25.772.950	26.048.011	25.354.582
Samlede øvrige indtægter	3.644.000	3.980.380	4.254.868	3.560.465
Forventet huslejeindtægter	21.792.000	21.792.570	21.793.143	21.794.118
Forventet huslejeændring i %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huslejeændring vedr. Helhedsplan	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Forventet huslejeændring i alt i %	0,00%	0,00%	0,00%	15,00%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingens husleje forventes at forblive uændret fra 2024 til 2027.

Afdelingens igangværende og kommende projekter:

Afdelingen er i gang med en helhedsplan, som forventes afsluttet i 2027. Afdelingen har godkendt en huslejestigning på 15% som følge af helhedsplanen, når den er gennemført i 2027.



Forslag til afdelingsmøde i afdeling 40

Dato: 20. september 2023

Forslagets overskrift

Priserne i fællesvaskeriet skal bedre afspejle omkostningerne ved drift af vaskeriet.

Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail

Afdelingsbestyrelsen

Beskrivelse af forslaget

AAB Afdeling 40 skal i Bellahøj Fællesvaskeris bestyrelse arbejde for at priserne for at bruge fællesvaskeriet svarer bedre til omkostningerne ved at drive vaskeriet.

Dette opnås ved at lade udgifterne husleje af vaskeriets lokaler fordele efter den sædvanlige nøgle mellem de tre boligforeninger (AAB's andel er 35,2%)

Udgifterne til selve driften af vaskeriets maskiner skal dækkes af prisen for vask.

Motivation

Med de nuværende vaskeripriser betaler hver bolig i AAB Afd. 40 ca. 100 Kr. pr. måned i tilskud til vaskeriet. Med dette forslag vil beløbet falde til ca. 60 Kr. bolig.

Økonomiske beregninger

Forslaget medfører en reduktion i afdelingens tilskud til vaskeriet på ca. 140.000 Kr. (40%).

Eventuelle bilag

Bellahøj Fællesvaskeris budget for 2023

Beregning af forslagets økonomiske konsekvenser

Dato og underskrift

Dato:
6. september 2023

Underskrift:
Afdelingsbestyrelsen