

Til beboerne i afdeling 40

Bellahøj, d. 12. september 2024

ENDELIG INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

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

Onsdag d. 19. september 2024, 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 til godkendelse. Herunder disponering af tidligere års overskud.
5. Behandling af indkomne forslag.
 - a) Forslag om fibernet.
6. Eventuelt.

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

Boligforeningen AAB

Budget 2025 Afdeling 40 - Bellahøj



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, dv-plan og evt. serviceaftale med administrationen kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

Huslejeændring 0%

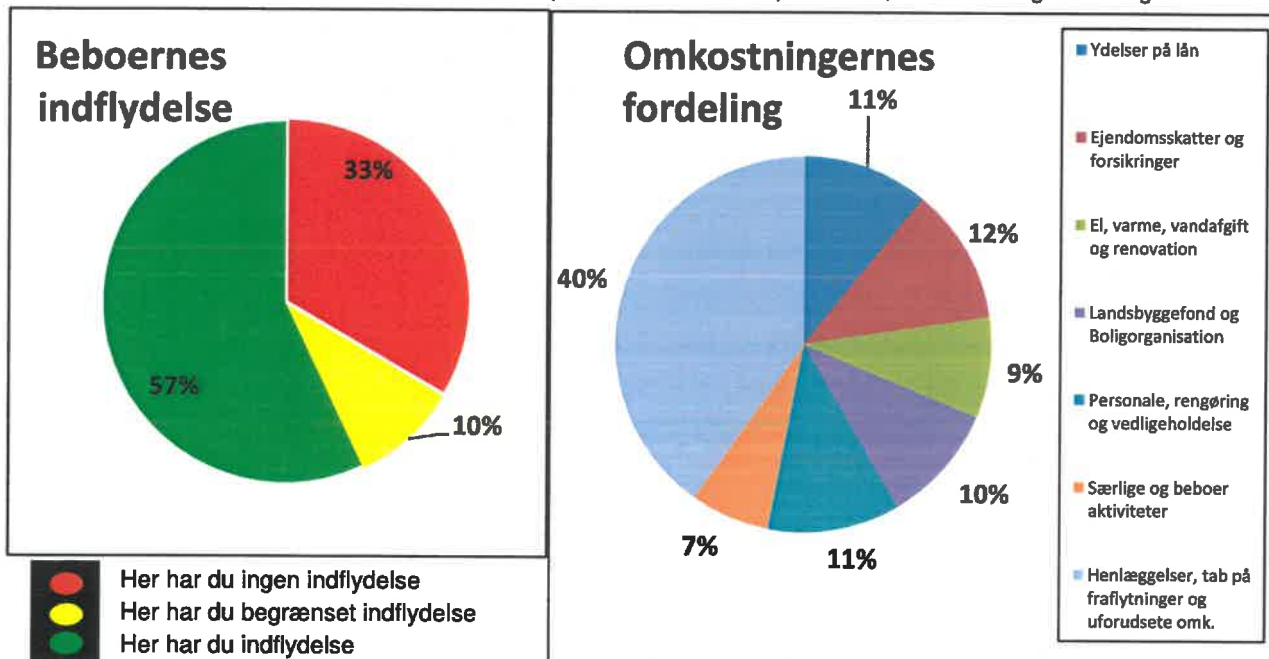
Afdeling 40 - Budget 2025

<u>Udgifter</u>	Budget 2025 kr.	Budget 2024 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2023 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	27.000	27.000	-	27.563
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	2.361.000	2.199.000	-162.000	2.362.416
● Hjemfaldslån, ydelse	485.000	486.000	1.000	485.245
● Ejendomsskatter	2.520.000	2.343.000	-177.000	2.388.000
● Forsikringer	567.000	488.000	-79.000	491.805
● Vandafgift	832.000	1.017.000	185.000	647.482
● Renovation	944.000	756.000	-188.000	737.153
● El og varme, fællesarealer	499.000	469.000	-30.000	357.322
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	1.149.000	1.149.000	-	1.149.693
● Kontingent BL og juridisk assistance	82.000	75.000	-7.000	50.446
● Administrationsbidrag til AAB *	1.495.000	1.460.000	-35.000	1.421.741
● Personaleomkostninger	1.933.000	1.831.000	-102.000	1.767.318
● Renholdelse	659.000	649.000	-10.000	466.513
● Almindelig vedligeholdelse	427.000	527.000	100.000	868.898
● Planlagt vedligeholdelse	7.152.728	10.766.921	3.614.193	6.043.047
● - heraf dækket af henlæggelser	-7.152.728	-10.766.921	-3.614.193	-6.043.047
● Drift af fællesvaskeri	630.000	673.000	43.000	495.218
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	1.039.000	846.000	-193.000	999.196
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	117.000	121.000	4.000	100.476
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	10.234.000	9.924.000	-310.000	8.855.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	237.000	282.000	45.000	311.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	120.000	114.000	-6.000	116.964
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	842.400
Samlede udgifter	26.357.000	25.436.000	-921.000	24.941.849

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



Hovedårsag til uændret husleje

Afdelingens husleje forbliver uændret på trods af stigning i udgifterne til afdrag på lån, ejendomsskatter og renovation, som modsvarer af en større resultatafvikling.

Afdeling 40 - Budget 2025

<u>Indtægter</u>	Budget 2025 kr.	Budget 2024 kr.	Ændring	Regnskab 2023 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.903.000	1.860.000	43.000	1.812.060
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	564.000	570.000	-6.000	564.664
Drift af fællesvaskeri	269.000	269.000	-	269.288
Drift af selskabslokaler mv.	-	-	-	-
Renter	1.064.000	845.000	219.000	393.572
Øvrige indtægter	-	-	-	-
Overført fra opsamlet resultat	765.000	100.000	665.000	110.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	4.565.000	3.644.000	921.000	3.149.585
Husleje, beboelse	21.792.000	21.792.000	-	21.792.264
Samlede indtægter	26.357.000	25.436.000	921.000	24.941.849
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2022	1.341.411
Afvikling 2023	-110.000
Årets resultat 2023	842.400
Afvikling 2024	-100.000
Rest til afvikling fra 2025	<u>1.973.812</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 1.973.812 kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2024

- Øgede udgifter til drift af fællesvaskeri: 617.000 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."

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 310.000 kr.

Det er budgetteret med en ekstraordinær henlæggelse til styrkelse af drifts- og vedligeholdelsesplanen på 1.000.000 kr. i 2025.

- Øgede indtægter fra renter: 219.000 kr.

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

Budget 2025 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	269.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	630.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>-361.000</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.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
A 1 Flyttelejemål		1.103	1.119	1.136	1.153	1.170	1.188	1.206	1.224	1.242	1.261		
A 3 Badeudstyr og andet VVS i boliger		100	100	100	100	100	100	100	100	100	100		
A 6 Trappetårne		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25		
A 12 Døretelefoner - Renovering			250										
A 23 Cykelrum - Vedligehold		200											
A 24 Facader - Vedligehold					400					400			
A 27 Trappeopgange - Renovering		500											
A 33 Brugsvandspumpe - Udskiftning		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50		
A 35 Vekslere - Vedligehold		41	41	42	42	43	44	44	45	46	46		
A 44 Centralvarmepumper - Udskiftning		25	25	25	25	25	25	25	25	25	25		
A 50 CTS-anlæg - Vedligehold		34	35	35	36	36	37	38	38	39	39		
A 60 Elevatorer - Vedligehold		400	400	400	400	400	400	400	400	400	400		
A 61 Postkasseanlæg		20	20	20	20	20	20	20	20	20	20		
A 62 Komfurer i boliger - Udskiftning		600	50	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	34	34	35	35	36	36	37	38	38		
A 83 HHP - Tag indgangspartier - Udskiftning		232											
A 85 Servicekontrakt, Traktor		50	50	50	50	50	50	50	50	50	50		
A 96 It- og kontorudstyr		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30		
A 98 Varmemålere - Udskiftning											200		
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		947	150										
A 112 Skralderum - Malerbehandling			100					100					
A 115 Servicekontrakt - Brandmeldere		30	30	30	30	30	30	30	30	30	30		
A 116 Brandmeldere i trappetårne og kældre							300						
Øvrige aktiviteter		2.328	1.225	1.255	1.256	295	309	260	305	262	263		
Årets forbrug på dv-aktiviteter		7.153	4.138	3.687	4.107	3.765	3.098	2.869	2.833	3.211	3.033		
2024													
Primo saldo		11.285	10.442	13.523	14.746	16.420	17.673	19.270	21.533	24.025	26.553	28.703	
Planlagt vedligeholdelse		-10.767	-7.153	-4.138	-3.687	-4.107	-3.765	-3.098	-2.869	-2.833	-3.211	-3.033	
Saldo efter årets forbrug		518	3.289	9.385	11.059	12.312	13.909	16.172	18.664	21.192	23.342	25.670	
Årets henlæggelse		6.430	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	5.361	
Ekstraordinære henlæggelser		3.494	4.873										
Ultimo saldo		10.442	13.523	14.746	16.420	17.673	19.270	21.533	24.025	26.553	28.703	31.031	
Nøgletal:													
Saldo før henlæggelse	kr./m ²	* 50	20	126	358	422	470	531	617	713	809	891	980
Årets henlæggelse	kr./m ²	** 130	379	391	205	205	205	205	205	205	205	205	205
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²	** 325	399	516	563	627	675	736	822	917	1.014	1.096	1.185

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbetøb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2025 er der A1 istandsættelse af flyttelejemål, A110 udendørs belysning, samt A62 udskiftning af komfurer.

Årets henlæggelse i 2025 udgør 391 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2025 udgør 516 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 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 I skal stemme om i år, er **foreløbige** budgettal.

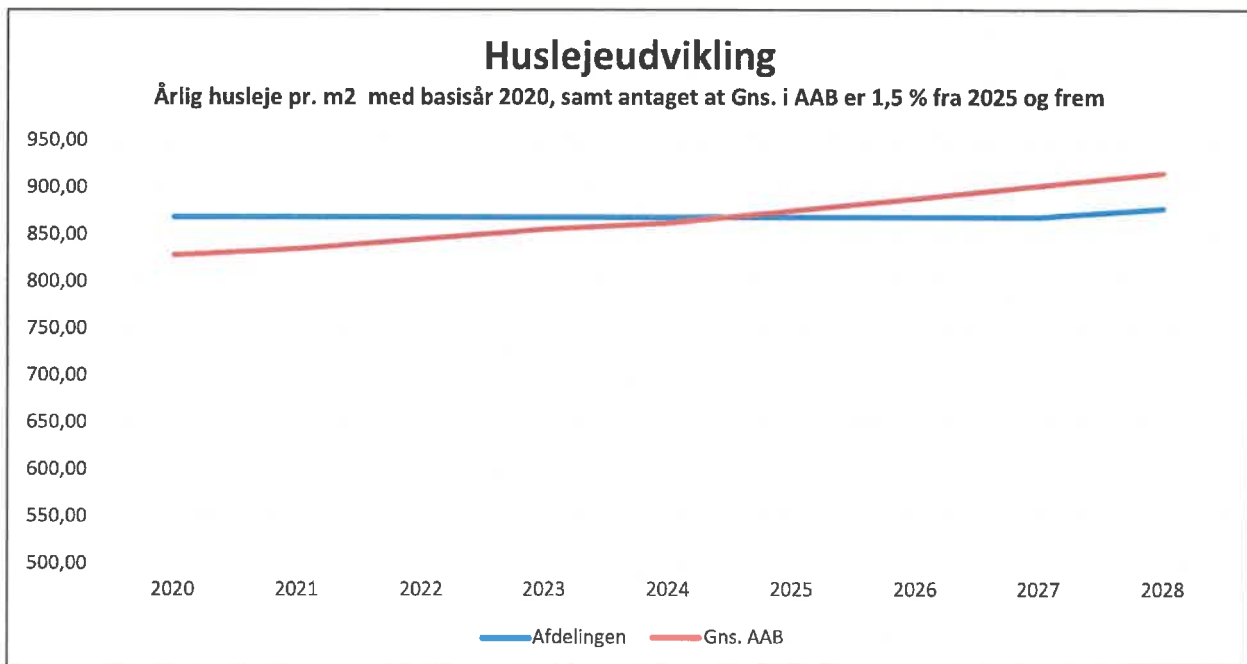
	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Samlede udgifter	26.357.000	26.098.220	26.244.064	25.835.758
Samlede øvrige indtægter	4.565.000	4.305.380	4.450.868	3.816.465
Forventet huslejeindtægter	21.792.000	21.792.840	21.793.197	22.019.293
Huslejeændring vedr. Helhedsplan			15,00%	
Forventet huslejeændring i alt i %	0,00%	0,00%	15,00%	1,04%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingens husleje forventes at forblive uændret fra 2025 til 2026. I 2027 forventes helhedsplanen færdig, og derfor en huslestigning på 15%.

Afdelingens igangværende byggesager:

Afdelingen har en igangværende helhedsplan som forventes afsluttet i 2027.



Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 40

Dato: 19-09-2024

Forslagets overskrift

Forslag om anvendelse af afdelingens afvikling af overskud fra tidligere år på 765.000 kr. til dækning af tidligere års kurstab, samt 379.000 kr. til ekstraordinær henlæggelse styrkelse af drifts- og vedligeholdelsesplanen på 386.000 kr.

Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail

Navn: Afdeling 40 - Bellahøj	Adresse: Frederikssundsvej 121E
Evt. Telefonnummer	Evt. email:

Beskrivelse af forslaget

Afdelingens resultatkonto viser afdelingens samlede underskud og overskud fra tidligere år, i henhold til driftsbekendtgørelsen for almene boliger (driftsbekendtgørelsen).

I forbindelse med afdelingsmødets vedtagelse af budgettet for 2025 vedtages også, hvordan afdelingens resultatkonto skal anvendes. Resultatkontoen og de andre poster på budgettet er med til at bestemme huslejen for 2025.

Anvendelse af overskud sker i henhold til driftsbekendtgørelsen som hovedregel ud fra følgende rækkefølge:

- Dækning af underskud tidligere år
- Dækning af underfinansiering
- Afvikling af overskud over 3 år i budgettet

Andre muligheder for anvendelse af overskuddet kan være:

- Dækning af manglende henlæggelser på normalstandsættelse A og B ordning
- Dækning af manglende henlæggelse på dv-planen i forhold til tilsynets anbefalede nøgletal
- Dækning af fremmedfinansiering på dv-planen i en 10-årig betragtningsperiode
- Eventuelle afdelingsønsker om brug af overskud til aktiviteter der ikke er planlagt på dv-planen

Beboerne har mulighed for at stille ændringsforslag på selve afdelingsmødet til anvendelse af overskuddet inden for driftsbekendtgørelsens rammer, som beskrevet ovenfor.

Motivation

Organisationsbestyrelsen foreslår i budget at anvende 379.000 kr. fra afdelingens resultatkonto, der vedrører renteindtægter, til dækning af tidligere kurstab. Derudover anvendes 454.000 kr. på ekstraordinær henlæggelse til helhedsplanen.

Forslaget til afviklingen af overskuddet fra tidligere år, medvirker at huslejudviklingen holdes jævn, og der derfor ikke vil forekomme store huslejestigninger, når overskuddet fra tidligere år er fuldt afviklet.

Forslaget er allerede indarbejdet i det budget 2025, som afdelingsbestyrelsen fremlægger til godkendelse.

Ønsker afdelingsmødet ikke at godkende forslaget skal der på mødet findes alternativ anvendelse af afviklingen. I henhold til driftsbekendtgørelsen, skal der mindst afvikles 292.000 kr. i budget 2025. Resterendeoverskud vil blive afviklet i budget 2026.

Økonomiske beregninger

Afviklingen af afdelingens overskud er beregnet på følgende måde:

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2022	Kr.	1.341.411,27
Budgetteret afvikling 2023	Kr.	-110.000,00
Årets resultat 2023	Kr.	842.400,27
Budgetteret afvikling 2024	Kr.	<u>-100.000,00</u>
Rest til afvikling fra 2025	Kr.	<u>1.973.811,54</u>

Afvikling i 2025

Ekstraordinær henlæggelse til tidligere kurstab	Kr.	379.000,00
Ekstraordinær henlæggelse til styrkelse af dv-planen	Kr.	386.000,00
Ekstraordinær henlæggelse til	Kr.	-
Ekstraordinær henlæggelse til	Kr.	-
Ekstraordinær henlæggelse til	Kr.	<u>-</u>
Total afvikling 2025	Kr.	<u>765.000,00</u>
Rest til afvikling fra 2026	Kr.	1.208.811,54

Udover afviklingen af afdelingens overskud, henlægges yderligere 614.000 kr. til styrkelse af drifts- og vedligeholdelsesplanen.

Selv om afdelingen anvender resultatkontoen til vil afdelingen have en uændret husleje i 2025

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 40

Dato: 19. september 2024

Forslagets overskrift

Fibernet installeres i afdelingen

Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail

Afdelingsbestyrelsen

Beskrivelse af forslaget

Foruden den eksisterende bredbåndsforbindelse, installeres fibernet tilslutning i alle lejemål i afdelingen.

Motivation

Fibernet er en ny og hurtigere måde at få internet og TV forbindelse i sin bolig. Det nuværende bredbåndsnet kan trække op til 300Mbit; fibernet kan trække op til 1000 Mbit.

Økonomiske beregninger

Ingen økonomiske konsekvenser for afdelingen eller beboerne:
Kabler i boligerne indgår i helhedsplanen, kabler udendørs betales af TDCNET.

Dato og underskrift

Dato:
12. september 2024

Underskrift:

