

Budget for 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Afdeling 1

Toftsvej 24-46

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	75 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	5059,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	20 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	79 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2020: **2,18%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	57.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	3.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	73.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-34.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-23.700
Samlet huslejustregulering		75.500

Lejeregulering pr. m ²		Nuværende gns.leje pr. m ²	Regulering gns. pr. m ²	Ny gns.leje pr. m ²	Samlet årlig lejeregulering kr.
Almene familieboliger	5.059,7 m ²	683,84	14,91	698,75	75.400
Beboelse i alt	5.059,7 m²	683,84	14,91	698,75	75.400
Eksempel på huslejustregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			3.129	68	3.197

Planlagt og periodisk vedligeholdelse for 2020/2021:

For afdelingen er der udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der strækker sig 20 år frem i tiden.

Budgetkommentarer:

Budgettet for 2020/2021 udviser en lejestigning på 2,18%.

Budgettet viser stigende udgifter til renovation, afdelingens energiforbrug, administrationsbidrag, renholdelse, drift af fællesvaskeriet samt behov for yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Modregnet faldende udgifter til alm. vedligeholdelse, trappenynt, der fremover vil være et del af administrationsbidraget og ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder.

I budgettet for 2020/2021 er der overført kr. 105.000 fra opsamlet resultat, hvilket er kr. 24.300 mere end i budgettet for 2019/2020. Forrentningen af mellemregningen med Ungdomsbo er budgetteret til 0,10% p. a., det samme som budgettet for 2019/20.

Årsregnskabet for 2018/2019:

Sidste års overskud på kr. 72.840,68 er overført til resultatkontoen, som herefter udgør kr. 318.454,55. Heraf er kr. 80.700 indregnet som indtægt i budgettet for 2019/2020. Derudover har afdelingen ikke haft en renteindtægt, da markedsafkast udgjorde 0% mod budgetteret 0,25%.

Budgetforudsætninger 2020/21

Administrationsbidrag

Foreningsbudgettet danner grundlag for beregning af administrationsbidrag. Administrationsbidrag pr. lme udgør kr. 3.255 (2019/20 kr. 2.821, 2018/19 kr. 2.934, 2017/18 kr. 2.934 og 2016/17 kr. 3.062 og kr. 20.000 pr. afdeling (uændret).

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed:	kr.	3.255
Administrationsbidrag pr. afdeling:	kr.	20.000
Bidrag til dispositionsfond:	Opkræves ikke	
Bidrag til arbejdskapital:	Opkræves ikke	
BL- kontingent:	kr.	142 pr. lejlighed / kr. 48,00 pr. enkeltværelse
Afdelingbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	3.000 pr. afdelingsbestyrelsesmedlem (max.beløb)
Fritidsomkostninger:	kr.	1,25 pr. m ² boligareal til afd. fælles aktiviteter
Fritidsomkostninger, kollegie:	kr.	2,50 pr. m ² boligareal til afd. fælles aktiviteter
	kr.	0,45 pr. m ² boligareal til fælles fritidsfond

Renholdelse: Udgifter til renholdelse beregnes ud fra forventet lønudvikling og fordeling af viceværttimer i afdelinger .

Alm. vedligeholdelse: Budgetteres med udgangspunkt i ejendomsfunktionærerne og teknisk afdelings beregninger, med udgangspunkt i forventet behov og forbrugt i 2017/18.

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse: Henlæggelser er korrigeret iht. afdelingernes 20 års planer udarbejdet af teknisk afdeling.

Opsamlet overskud/underskud (kt. 407)

Afdelinger med overskudsopsamling indtægtsføres over 3 budgetår – ikke nødvendigvis ligeligt (kt. 203.6).
Afdelinger med underskudsopsamling udgiftsføres ligeligt over 3 budgetår (kt. 133.1)

Henlæggelser til tab hos fraflyttere: Henlæggelser vurderes i forhold til forbruget i de enkelte afdelinger.

Forrentning af mellemregningskonti: Afdelingsmidler forrentes med en procentsats, svarende til det markedet faktisk yder i afkast af de samlede fællesforvaltede midler. I 2018/19 udgjorde satsen 0% og året tidligere 0,15%.

Budgetrenten til afdelingerne i 2020/21 er fastlagt til 0,10% p.a. ud fra nuværende forventninger til obligationsmarkedet.

Budgettets øvrige poster er vurderet og korrigeret med forventning om alm. pristalsudvikling

Budgettet for afdeling 1 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2020 med en lejeregulering på 2,18%.

DRIFTSBUDGET FOR 2020/2021

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2020/2021 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2019/2020 (Kr.)	Regnskab 2018/2019 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	0			0	0,00
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	96.000			96.000	95.992,56
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	96.000			96.000	95.992,56
106	Ejendomsskatter	198.700			198.700	198.749,05
107	Målerpasning - vand	6.300	300	5,0%	6.000	7.647,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	118.000	15.100	14,7%	102.900	96.837,06
	2. Containertømning	100			100	0,00
110	Forsikring	89.000	1.500	1,7%	87.500	81.168,54
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	70.500	3.300	4,9%	67.200	91.765,97
	3. Målerpasning m.v.	18.700	1.300	7,5%	17.400	33.749,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	257.100	34.200	15,3%	222.900	231.786,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	7.300			7.300	7.320,00
	2. G-indskud	335.400	2.200	0,7%	333.200	329.279,50
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.121.100	57.900	5,4%	1.063.200	1.098.303,37
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	388.000	25.000	6,9%	363.000	366.265,80
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	141.500	2.500	1,8%	139.000	133.660,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.200			1.200	1.085,32
	4. Ekstern viceværthjælp	27.700	300	1,1%	27.400	22.856,04
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	110.000	-40.000	-26,7%	150.000	78.345,96
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	724.200	-803.200	-52,6%	1.527.400	507.670,39
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-724.200	803.200	-52,6%	-1.527.400	-507.670,39
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	28.581,10
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-28.581,10
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	55.700	19.100	52,2%	36.600	47.272,39
	Andel, viceværthjælp	19.700	-600	-3,0%	20.300	20.645,99
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	500			500	74,61
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, Boligselskabernes Landsforening m.v.	10.700	400	3,9%	10.300	10.057,41
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	6.526,76
	4. a. Fritidsomkostninger	4.000			4.000	3.920,85
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	2.300	-200	-8,0%	2.500	1.861,49
	6. Advokatomkostninger	1.500			1.500	0,00
	7. Trappenyt	0	-3.400	-100,0%	3.400	3.194,55
	9. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	43.500			43.500	41.956,00
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	166,33
	12 Diverse	1.000			1.000	5.591,98
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	816.300	3.100	0,4%	813.200	743.481,48
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	745.000	75.000	11,2%	670.000	617.400,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	18.000	-2.000	-10,0%	20.000	20.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	763.000	73.000	10,6%	690.000	637.400,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.796.400	134.000	5,0%	2.662.400	2.575.177,41
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	3. Køkkener	415.200	-100	0,0%	415.300	415.339,28
	4. Renovering	222.000	-4.100	-1,8%	226.100	224.161,75
	5. Renovering badeværelser	229.200	-26.000	-10,2%	255.200	250.737,94
	6. Hjemfaldspligt	77.600	-4.600	-5,6%	82.200	82.250,59
	Periodisering af ydelser	0			0	-499,89
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	225,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-225,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	944.000	-34.800	-3,6%	978.800	971.989,67
139	UDGIFTER I ALT	3.740.400	99.200	2,7%	3.641.200	3.547.167,08
140	Årets overskud					72.840,68
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.740.400	99.200	2,7%	3.641.200	3.620.007,76

DRIFTSBUDGET FOR 2020/2021

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2020/2021 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2019/2020 (Kr.)	Regnskab 2018/2019 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	3.460.000	-300	0,0%	3.460.300	3.460.284,00
	7. Garager	54.000			54.000	53.887,50
202	Renter	2.900	-300	-9,4%	3.200	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	43.000			43.000	42.928,60
	6. Overført fra opsamlet resultat	105.000	24.300	30,1%	80.700	62.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.664.900	23.700	0,7%	3.641.200	3.619.100,10
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	907,66
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	907,66
209	INDTÆGTER I ALT	3.664.900	23.700	0,7%	3.641.200	3.620.007,76
210	Nødvendig merindtægt/underskud	75.500	75.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	3.740.400	99.200	2,7%	3.641.200	3.620.007,76

SPECIFIKATIONER

Konto nr.		Budget 2020/2021	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2019/2020	Regnskab 2018/2019
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	70.500	3.300	4,9%	67.200	85.388,21
	Gadebelysning	0			0	6.377,76
	3. Målerpasning m.v.	18.700	1.300	7,5%	17.400	33.749,75
	Afdelingens energiforbrug i alt	89.200	4.600	5,4%	84.600	125.515,72

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	26.500	-9.500	-26,4%	36.000	22.574,49
	Leverandør abonnement	600			600	495,00
	Total Care	28.600	28.600		0	24.202,90
	Udgifter i alt	55.700	19.100	52,2%	36.600	47.272,39
203.2	Vaskeriindtægter	43.000			43.000	42.928,60
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-12.700	-19.100	-298,4%	6.400	-4.343,79
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	0			0	74,61
	4. Vedligeholdelse	500			500	0,00
	Udgifter i alt	500			500	74,61
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-500			-500	-74,61

bt.var.pro	FJERNVARMEBUFFER	0	370.000	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.var.sam	UDSKIFTNING AF RADIATORER	20.105	20.105	20.105	20.105	20.105	20.105	20.105	20.105	20.105	20105,14
bt.var.sam	ENEERGIMÆRKNING	0	0	0	0	27.081	0	0	0	0	27081
bt.var.sam	UDSKIFTNING AF VAND- OG RADIATORMÅLERE SAMT DIGITALISERING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.ven.sam	SERVICE PÅ VENTILATIONSANLÆG	9.787	9.787	9.787	9.787	9.787	9.787	9.787	9.787	9.787	9787,47
bi.hvi.kom	UDSKIFTNING AF KOMFURER	52.015	52.015	52.015	52.015	52.015	52.015	52.015	52.015	52.015	52015
mk.trk	SERVICEBIL	0	9.384	0	0	0	0	0	0	0	0
mk.trk	NY TRAKTOR	0	0	0	0	220.359	0	0	0	220.359	0
mu.red	REP/NYT	40.210	0	0	0	0	40.210	0	0	0	0
mu.red	PC, IPAD, IT, MOBIL, INDKØB TIL VM- ARBEJDSPLADS	1.468	1.468	1.468	1.468	1.468	1.468	1.468	1.468	1.468	1468,16
mu.red	GRANSKNING VEDLIGEHOLDELSPLANER / EKSTERN ANDEL	0	2.542	0	0	0	0	0	0	0	0

LIKVIDITETSBUDGET FOR MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	1.567.086	724.192	585.335	422.606	696.411	777.721	411.132	979.381	2.257.255	369.347
BUDGETTERET HENLÆGGELSE	670.000	745.000	745.000	745.000	745.000	745.000	745.000	745.000	745.000	745.000
ANDEN KAPITALANSKAFFELSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AFGANG/TILGANG - NETTO	-897.086	20.808	159.665	322.394	48.589	-32.721	333.868	-234.381	-1.512.255	375.653
HENLÆGGELSER - PRIMO	1.624.327	727.241	748.049	907.714	1.230.108	1.278.697	1.245.976	1.579.844	2.595.758	1.083.503
HENLÆGGELSER - ULTIMO	727.241	748.049	907.714	1.230.108	1.278.697	1.245.976	1.579.844	1.345.463	1.083.503	1.459.156

Tilstandsvurdering

12-02-2020

00:58

1

Selskab 10 Afdeling 1 Toftsvej 24-46
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
bi.hvi.kom	Komfurer UDSKIFTNING AF KOMFURER	52.015,00	1	2002	
bk.dør	Dør i facade UDSKIFTNING AF GLAS	15.194,36	1	2009	
bk.ovf	Overflader MALING AF OPGANGE - 2006 AF STERNDORFF TIL KR. 176.550,-	328.879,00	10	2024	
	MALING AF KÆLDRE - 2016 AF KJØGX 131.250,-	6.684,90	1	2020	
	VEDLIGEHOLD AF MODELLER VED RÅDERETSÆNDRINGER SAMT E-SYN INDEKSERING. FLYTTEUDGIFTER	150.921,78	1	2006	
bk.tag	Tagkonstruktion REP/NYT TAGPAP	1.000.000,00	50	2037	
bk.vin	Vindue VINDUER SMØRES OG JUSTERES	66.365,74	3	2000	
bk.væg	Væg MALING AF GAVLE	118.178,43	4	2003	
	AFRENSNING AF FACADEPLADER begge sider. Udføres i 2018/19	78.222,87	8	2018	
	Eftergåelse af facader for vandindtrængning	11.473,63	2	2016	
bt.aff.sam	Affaldssystem (samlet) ETABLERING AF NEDGRAVEDE AFFALDSBEHLDERE	328.879,00	18	2017	
bt.hvi	Vaskerimaskiner, fælles UDSKIFTNING AF TØRRETUMBLERE	0,00	1	2053	
	UDSKIFTNING AF VASKEMASKINER	0,00	1	2053	
	UDSKIFTNING TIL NORTEC BETALINGSSYSTEM	0,00	15	2053	
bt.van.sam	Vandsystem (samlet) STIGSTRENGE UDSKIFTES/REP	0,00	1	1995	
	UDSKIFTNING AF TOILETTER/SANITET	15.913,50	1	2018	

Selskab 10 Afdeling 1 Toftsvej 24-46
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
	UDSKIFTNING AF BLANDINGSBATTERIER	8.487,20	1	2018	
bt.var.pro	Varmeproduktionsanlæg				
	REP/UDSKIFT FJERNVARMEANLÆG	0,00	0	2019	
	FJERNVARMEBUFFER	370.000,00	0	2020	
bt.var.sam	Varmeanlæg (samlet)				
	UDSKIFTNING AF RADIATORER	0,00	1	1995	
	ENEERGIMÆRKNING	27.081,00	5	2018	
	UDSKIFTNING AF VAND- OG RADIATORMÅLERE SAMT DIGITALISERING	286.840,50	12	2017	
bt.ven.sam	Ventilationsanlæg (samlet)				
	SERVICE PÅ VENTILATIONSANLÆG	9.787,47	1	2000	
mk.trk	Traktor				
	SERVICEBIL	9.383,92	10	2020	
	NY TRAKTOR	220.359,01	7	2016	
mu.red	Redskaber				
	REP/NYT	40.210,26	5	1999	
	PC, IPAD, IT, MOBIL, INDKØB TIL VM-ARBEJDSPLADS	1.468,16	1	2019	
	GRANSKNING VEDLIGEHOLDELSESPLANER / EKSTERN ANDEL	2.542,25	0	2020	
tb.græ	Græs				
	OMLÆGNING AF BEPLANTNING	80.340,00	3	2001	
ti.bor	Borde og bænke				
	NYE BORDE/BÆNKE SÆT	24.137,04	10	1996	
ti.leg	Legepladsudstyr				
	UDSKIFTNING REP.	185.763,59	10	2017	
ti.sby	Småbygninger ikke reg. som bygninger				
	MALING AF GARAGER - CYKELSKURE - BEKLÆDNING GENERELT (tørregårde er fjernet)	93.417,23	6	2015	
	UDFØRT AF KJØGX 2016 TIL KR. 66.750,-				

Tilstandsvurdering

12-02-2020

00:58

3

Selskab 10 Afdeling 1 Toftsvej 24-46
Afsnit 1
Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
Kriterier
Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
tk.bel	Belægninger				
	ASFALT FRA NR. 30 - 46, BELÆGNING REPARERES	56.650,00	5	2021	
	STIBELÆGNINGER, OPRETNING	38.110,00	5	2021	
tt.afl.sam	Afløbssystem (samlet)				
	KLOAKLEDNINGER REP / RELEINING	440.000,00	11	2026	
I Alt		4.067.305,84			