

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 5

Spangsbjerg Møllevej 273-301

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemaal:	84 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemaal:	6492,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	91 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: **1,95%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	7.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	-85.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	39.400
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	111.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	10.200
Samlet huslejeregulering		83.500

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	6.492,1 m ²	660,36	12,88	673,24	83.600
Beboelse i alt	6.492,1 m ²	660,36	12,88	673,24	83.600
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			4.243	83	4.326

Planlagt og periodisk vedligeholdelse for 2021/2022:

For afdelingen er der udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der strækker sig 30 år frem i tiden.

Kommentarer:

Budgettet for 2021/2022 udviser en lejestigning på 1,95%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation, drift af fællesvaskeri, planlagt og periodisk vedligeholdelse og ydelser vedrørende realkreditlån til bygningsrenovering. Stigning i renovation skyldes kommunal omlægning af takstsystemet, så bidraget pr. bolig er steget, mens tømningssbidraget er faldet. Grundet skærpede regler for vedligeholdelsesplanlægning er der behov for øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes nedtrapning af støtte til bygningsrenoveringslån. Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter bl.a. forsikring og renholdelse. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringselskab efter udbud.

I budgettet for 2021/2022 afvikles kr. 204.200 fra opsamlet underskud.

Forrentning af mellemregningen med Ungdomsbo er budgetteret til 0,10% p.a. - svarende til budgettet for 2020/21.

Årsregnskabet for 2019/2020 endte med et overskud på kr. 3.881,89.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør et underskud på kr. 3.548.811,70.

Heraf bliver kr. 140.000 allerede afviklet i budgettet for 2020/2021, og resten vil blive afviklet i de kommende budgetter.

Året endte med en forrentning af mellemregningen på 0,06% (markedsrente) mod budgetteret 0,10%.

Budgetforudsætninger 2021/22

Administrationsbidrag

Foreningsbudgettet danner grundlag for beregning af administrationsbidrag. Administrationsbidrag pr. lme udgør kr. 3.255 (2020/21 kr. 3.255, 2019/20 kr. 2.821, 2018/19 kr. 2.934 og 2017/18 kr. 2.934 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.	143 pr. lejlighed / kr. 48 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 2019/20.

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse: Henlæggelser er korrigeret iht. afdelingernes 30 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 2019/20 udgjorde satsen 0,06% og året tidligere 0%.

Budgetrenten til afdelingerne i 2021/22 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 5 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 1,95%.

DRIFTSBUDGET FOR 2021/2022

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2020/2021 (Kr.)	Regnskab 2019/2020 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	151.300	-200	-0,1%	151.500	151.375,89
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	179.600			179.600	179.577,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	330.900	-200	-0,1%	331.100	330.952,89
106	Ejendomsskatter	350.300	-14.800	-4,1%	365.100	348.219,35
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	500	500		0	262,16
	Målerpasning - vand	7.100			7.100	6.885,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	190.200	49.600	35,3%	140.600	132.651,72
	2. Containertømning	1.200			1.200	723,79
110	Forsikring	69.700	-26.400	-27,5%	96.100	91.096,14
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	67.600	-1.600	-2,3%	69.200	65.193,80
	3. Målerpasning m.v.	21.400	500	2,4%	20.900	20.824,25
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	296.200			296.200	256.711,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	2. G-indsud	33.900			33.900	33.911,12
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.058.100	7.800	0,7%	1.050.300	976.478,33
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	413.500	-109.100	-20,9%	522.600	436.051,82
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	129.500	4.200	3,4%	125.300	122.331,25
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.400			1.400	1.297,03
	4. Ekstern viceværthjælp	8.400	200	2,4%	8.200	31.193,97
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	175.000			175.000	152.049,78
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	583.897	-291.703	-33,3%	875.600	237.358,83
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-583.897	291.703	-33,3%	-875.600	-237.358,83
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	27.032,66
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-27.032,66
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	142.000	16.700	13,3%	125.300	143.969,23
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	12.800			12.800	13.206,93
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	12.000	100	0,8%	11.900	11.530,68
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000			2.000	1.448,05
	4. a. Fritidsomkostninger	2.000			2.000	405,75
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	2.900			2.900	1.283,17
	7. Trappenyt	0			0	2.462,54
	9. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	11.700	200	1,7%	11.500	11.011,68
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	1.345,28
	12 Diverse	58.700	2.700	4,8%	56.000	58.693,75
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	971.900	-85.000	-8,0%	1.056.900	988.280,91

DRIFTSBUDGET FOR 2021/2022

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2020/2021 (Kr.)	Regnskab 2019/2020 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	477.400	39.400	9,0%	438.000	488.000,00
124.8	HENLÆGSELSE I ALT	477.400	39.400	9,0%	438.000	488.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.838.300	-38.000	-1,3%	2.876.300	2.783.712,13
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning ombygning Kvaglundpk. 4 (303.12)	160.100			160.100	160.117,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Nedrivning Kridthuset	262.100	3.900	1,5%	258.200	246.533,14
	2. Bygningsrenovering	2.940.600	43.500	1,5%	2.897.100	2.827.789,83
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	21.462,68
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-21.462,68
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	1.500	-300	-16,7%	1.800	0,00
	2. Morarenter vedr. prioritetsydelser	0			0	7.793,47
	3. Diverse renter	0			0	1.115,50
132	Ydelser vedr. driftsstøtte:					
	4. Særstøttelån	300.000			300.000	300.000,00
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	204.200	64.200	45,9%	140.000	225.000,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	38.675,90
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.868.500	111.300	3,0%	3.757.200	3.807.024,84
139	UDGIFTER I ALT	6.706.800	73.300	1,1%	6.633.500	6.590.736,97
140	Årets overskud					3.881,89
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.706.800	73.300	1,1%	6.633.500	6.594.618,86

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	4.287.100			4.287.100	4.216.128,00
	4. Erhverv	390.000	7.200	1,9%	382.800	380.931,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	15.000			15.000	15.000,00
	9. Merleje	-7.900			-7.900	-7.884,00
202	Renter	9.800	-400	-3,9%	10.200	5.954,86
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	101.300	11.100	12,3%	90.200	97.899,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	12.000			12.000	4.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.807.300	17.900	0,4%	4.789.400	4.712.228,86
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	1.816.000	-28.100	-1,5%	1.844.100	1.882.390,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.816.000	-28.100	-1,5%	1.844.100	1.882.390,00
209	INDTÆGTER I ALT	6.623.300	-10.200	-0,2%	6.633.500	6.594.618,86
210	Nødvendig merindtægt/underskud	83.500	83.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	6.706.800	73.300	1,1%	6.633.500	6.594.618,86

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2021/2022	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2020/2021	Regnskab 2019/2020
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	58.200	-1.000	-1,7%	59.200	56.117,64
Varme til fællesarealer	9.400	-600	-6,0%	10.000	9.076,16
3. Målerpasning m.v.	21.400	500	2,4%	20.900	20.824,25
Afdelingens energiforbrug i alt	89.000	-1.100	-1,2%	90.100	86.018,05

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

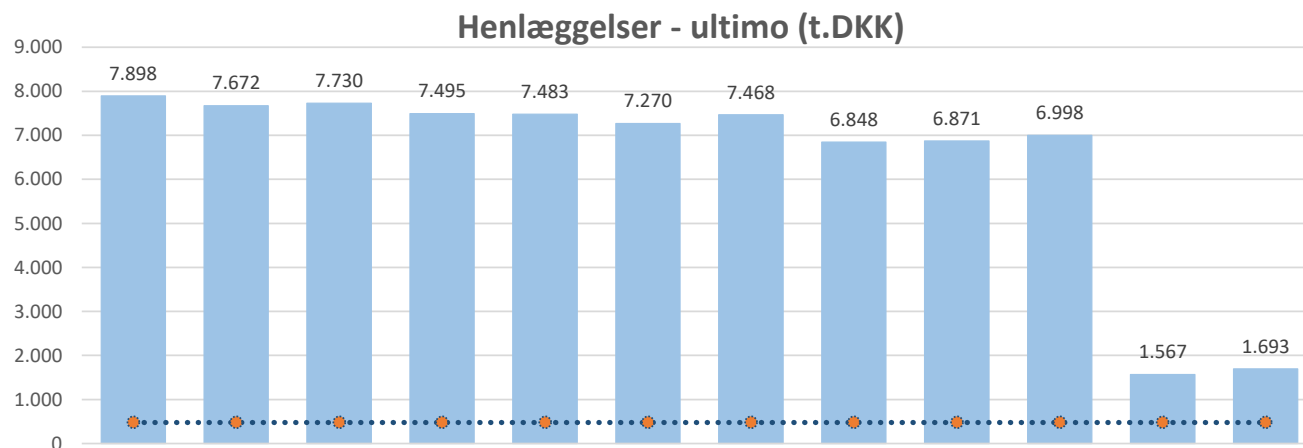
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	71.000	15.000	26,8%	56.000	69.567,05
Rengøring	3.500	-4.000	-53,3%	7.500	2.632,50
Leverandør abonnement	0	-600	-100,0%	600	0,00
Total Care	67.500	6.300	10,3%	61.200	71.769,68
Udgifter i alt	142.000	16.700	13,3%	125.300	143.969,23
203.2 Vaskeriindtægter	101.300	11.100	12,3%	90.200	97.899,00
Over-/underskud af fællesvaskeri	-40.700	-5.600	16,0%	-35.100	-46.070,23
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	10.800			10.800	12.775,28
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	1.000			1.000,00	231,75
4. Vedligeholdelse	1.000			1.000	199,90
Udgifter i alt	12.800			12.800	13.206,93
203.4 Lejeindtægter	12.000			12.000	4.200,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-800			-800	-9.006,93

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2021
 Selskab 10
 Afdeling 5

Henlæggelser (t.DKK)	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2049/50	2050/51
Henlæggelser - primo	8.004	7.898	7.672	7.730	7.495	7.483	7.270	7.468	6.848	6.871	1.602	1.567
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477	477
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	584	703	419	713	489	691	279	1.098	454	351	513	351
Henlæggelser - ultimo	7.898	7.672	7.730	7.495	7.483	7.270	7.468	6.848	6.871	6.998	1.567	1.693

■ Henlæggelse
 ●●●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	5

Planlagt vedligehold (t.DKK)	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2049/50	2050/51	Total	
Klassifikation	Opgavetekst													
t.tk.heg	Rep. Eller udskiftning af hegn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198	
b.bi.bad	Udskiftning af div.: håndvask/WC, baderumsn	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1.410	
t.tt.afl.sam	Reparation af kloakanlæg	2	2	2	2	12	2	2	2	12	2	12	107	
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	10	10	10	10	10	58	10	10	10	10	10	464	
	Udskiftning af emhætter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	532	
	Service brandventilation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	229	
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	198	
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	483	
	FORDELING: Anlæg til energistyring og hove	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.840	
b.bt.var.pro	Energimærkning	0	0	0	34	0	0	0	34	0	34	0	207	
b.bt.var.rør	Vedligeholdelse vandinstallation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	422	
b.bk.væg	Maling af opgange	0	0	0	0	0	0	443	0	0	0	0	1.329	
	Vedligehold af murværk	120	0	0	0	0	120	0	0	0	0	0	717	
	Malerbehandling af facader	99	0	0	0	0	99	0	0	0	0	0	591	
	Genopretning af facader	0	0	0	0	0	0	0	0	30	0	30	91	
	Maling af kældervægge og lofter	0	0	0	0	0	0	281	0	0	0	0	844	
b.bt.van.for	Diverse udskiftninger af VVS	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140	
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	52	
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	276	
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	322	0	0	0	0	0	0	0	0	0	965	
m.mu.mas	Service maskiner mv	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	5	
	Maskinpark	0	0	0	379	0	0	0	0	0	0	0	1.136	
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	10	0	0	0	10	0	0	10	0	10	81	
b.bk.ovf	Vedligehold af råderetsændring samt E-syn in	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	231	
	Flytteudgifter Afdelingens andel	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	1.665	
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	72	0	0	72	0	0	72	0	0	72	716	
	Glas / forsikring	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	662	
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	75	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0	453	
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	823	
	Udskiftning af køleskabe	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.009	
b.bk.alt	Reparation af altaner	0	0	141	0	0	0	0	141	0	0	0	703	
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	21	0	21	0	21	0	21	0	21	0	317	
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	128	0	0	0	0	128	0	642	
b.bk.tad	Gennemgang og vedligehold af tage	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	76	
b.bt.bly.sam	Belysning i opgange	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	8	
Total		584	703	419	713	489	691	279	1.098	454	351	513	351	21.633

