

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 8

Stengårdsvej 60-118

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	270 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	21147 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	15 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	273 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: **2,07%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-67.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	66.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	-265.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	12.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	567.800

Samlet huslejeregulering 316.400

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	20.402,0 m ²	721,97	14,94	736,91	304.800
Almene ungdomsboliger	599,0 m ²	709,18	14,68	723,86	8.800
Almene ældreboliger	146,0 m ²	789,04	16,33	805,37	2.400
Beboelse i alt	21.147,0 m²	722,07	14,95	737,02	316.000
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			4.646	96	4.742

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 2,07%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation, renholdelse og ydelser vedr. lån til bygningsrenovering. Stigning i renovation skyldes kommunal omlægning af takstsystemet, så bidraget pr. bolig er steget, mens tømningbidraget er faldet.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. forsikring, afdelingens energiforbrug og alm. vedligeholdelse. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringselskab efter udbud.

Vi har desværre konstateret, at driftsstøtte i budgettet for 2020/21 har været sat for højt, hvilket giver en væsentlig større aftrapning af driftsstøtten i dette budgetår. Det har dog været muligt at sænke årets henlæggelser, hvilket er med til at opveje en stor del denne stigning.

I budgettet er indtægtsført kr. 64.400 fra opsamlet resultat.

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. 265.536,78.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 128.848,35 og vil blive indregnet 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 8 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 2,07%.

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	557.000	-1.400	-0,3%	558.400	559.854,16
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	18.000	3.000	20,0%	15.000	14.535,78
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	423.100			423.100	423.148,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	998.100	1.600	0,2%	996.500	997.537,94
106	Ejendomsskatter	573.900			573.900	573.933,79
107	Målerpasning - vand	25.500	2.800	12,3%	22.700	24.751,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	571.300	144.600	33,9%	426.700	421.864,22
	2. Containerømning	45.200	-21.700	-32,4%	66.900	43.440,09
110	Forsikring	259.900	-101.300	-28,0%	361.200	334.406,75
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	238.500	-87.500	-26,8%	326.000	231.626,85
	3. Målerpasning m.v.	63.300	-3.900	-5,8%	67.200	61.500,63
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	888.600			888.600	770.133,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.686.200	-67.000	-2,4%	2.753.200	2.481.656,83
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	1.319.600	97.300	8,0%	1.222.300	1.250.086,96
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	208.900	35.500	20,5%	173.400	283.448,15
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	4.100	100	2,5%	4.000	3.891,11
	4. Ekstern viceværthjælp	30.400	600	2,0%	29.800	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	550.000	-100.000	-15,4%	650.000	420.740,37
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.870.038	-976.762	-34,3%	2.846.800	7.438.374,05
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.870.038	976.762	-34,3%	-2.846.800	-7.438.374,05
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	77.136,70
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-77.136,70
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	390.300	1.500	0,4%	388.800	407.477,40
	2. Andel fællesfaciliteters drift:					
	Andel, kapitaludgifter festsal	98.000			98.000	61.703,00
	Andel, drift af bydelshus	125.900	32.500	34,8%	93.400	107.617,11
	Andel, miljøstation	81.800	1.000	1,2%	80.800	79.325,52
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	21.300			21.300	15.276,06
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	38.600	300	0,8%	38.300	37.062,90
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000			15.000	11.369,72
	4. a. Fritidskostninger	6.000			6.000	756,27
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	9.500	100	1,1%	9.400	4.169,20
	6. Advokatombkostninger	8.000	-2.000	-20,0%	10.000	-387,50
	7. Trappenyt	0			0	7.915,31
	9. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	113.900			113.900	104.887,64
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	80.013,07
	12 Diverse	5.000			5.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	3.026.300	66.900	2,3%	2.959.400	2.875.352,29

DRIFTSBUDGET FOR 2021/2022

UDGIFTER (forsat):

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)	3.591.700	-175.000	-4,6%	3.766.700	3.657.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	50.000			50.000	50.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	90.000	-90.000	-50,0%	180.000	140.000,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	0			0	6.628.138,60
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	3.731.700	-265.000	-6,6%	3.996.700	10.475.138,60
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	10.442.300	-263.500	-2,5%	10.705.800	16.829.685,66
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Helhedsplan understøttet	1.700.400	-4.000	-0,2%	1.704.400	1.829.213,93
	3. Renovering gårdfacade	421.200	-6.800	-1,6%	428.000	428.068,80
	4. Renovering varme anlæg	56.800			56.800	-1.089.126,89
	5. Køkkenrenovering	333.000	-2.900	-0,9%	335.900	333.734,99
	6. Lån vedr. hjemfaldspligt	65.200	-400	-0,6%	65.600	65.671,04
	Periodisering af ydelser	0			0	-1.052,18
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Miljøforbedring	78.800	-800	-1,0%	79.600	67.538,92
	2. Helhedsplan støttet	3.725.000	72.600	2,0%	3.652.400	2.966.425,92
	Overført til reguleringskonto (helhedsplan)	0			0	-2.966.425,92
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	185.634,51
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-185.634,51
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	37.954,59
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-37.954,59
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	0	-45.600	-100,0%	45.600	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	6.380.400	12.100	0,2%	6.368.300	1.634.048,61
139	UDGIFTER I ALT	16.822.700	-251.400	-1,5%	17.074.100	18.463.734,27
140	Årets overskud					265.536,78
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	16.822.700	-251.400	-1,5%	17.074.100	18.729.271,05

DRIFTSBUDGET FOR 2021/2022

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2020/2021 (Kr.)	Regnskab 2019/2020 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	14.729.600	-367.000	-2,4%	15.096.600	15.034.643,00
	2. Almene ungdomsboliger	424.800	251.800	145,5%	173.000	159.167,50
	3. Almene ældreboliger	115.200	115.200		0	0,00
	7. Garager	45.000			45.000	45.000,00
202	Renter	46.100	8.800	23,6%	37.300	21.508,03
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	193.400	-11.600	-5,7%	205.000	200.218,51
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Affaldsgebyr	1.000	400	66,7%	600	1.200,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	9.000			9.000	4.802,71
	6. Overført fra opsamlet resultat	64.400	64.400		0	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	15.628.500	62.000	0,4%	15.566.500	15.466.539,75
204	Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	213.800	-323.000	-60,2%	536.800	591.268,00
	Driftsstøtte vedr. "Bydelsprojekt 3 i 1"	0			0,00	743.425,00
	Løbende tilskud fra disp.fonden (manko)	664.000	-306.800	-31,6%	970.800	1.845.000,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	83.038,30
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	877.800	-629.800	-41,8%	1.507.600	3.262.731,30
209	INDTÆGTER I ALT	16.506.300	-567.800	-3,3%	17.074.100	18.729.271,05
210	Nødvendig merindtægt/underskud	316.400	316.400		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	16.822.700	-251.400	-1,5%	17.074.100	18.729.271,05

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	230.900	-95.100	-29,2%	326.000	224.074,09
Gadebelysning	6.000	6.000		0	5.998,72
Varme til fællesarealer	1.600	1.600		0	1.554,04
3. Målerpasning m.v.	63.300	-3.900	-5,8%	67.200	61.500,63
Afdelingens energiforbrug i alt	301.800	-91.400	-23,2%	393.200	293.127,48

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	147.300	-7.700	-5,0%	155.000	150.305,72
Rengøring	114.100	22.100	24,0%	92.000	122.482,25
IT-omkostninger (modem)	0	-4.000	-100,0%	4.000	0,00
Vaskekort	0	-500	-100,0%	500	0,00
Leverandør abonnement	0	-600	-100,0%	600	0,00
Total Care	128.900	-7.800	-5,7%	136.700	134.689,43
Udgifter i alt	390.300	1.500	0,4%	388.800	407.477,40
203.2 Vaskeriindtægter	193.400	-11.600	-5,7%	205.000	200.218,51
Over-/underskud af fællesvaskeri	-196.900	-13.100	7,1%	-183.800	-207.258,89
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	10.000			10.000	8.334,45
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	7.500			7.500,00	6.941,61
3. Containertømning	1.800			1.800	0,00
4. Vedligeholdelse	1.000			1.000	0,00
5. Diverse	1.000			1.000	0,00
Udgifter i alt	21.300			21.300	15.276,06
203.4 Lejeindtægter	9.000			9.000	4.802,71
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-12.300			-12.300	-10.473,35

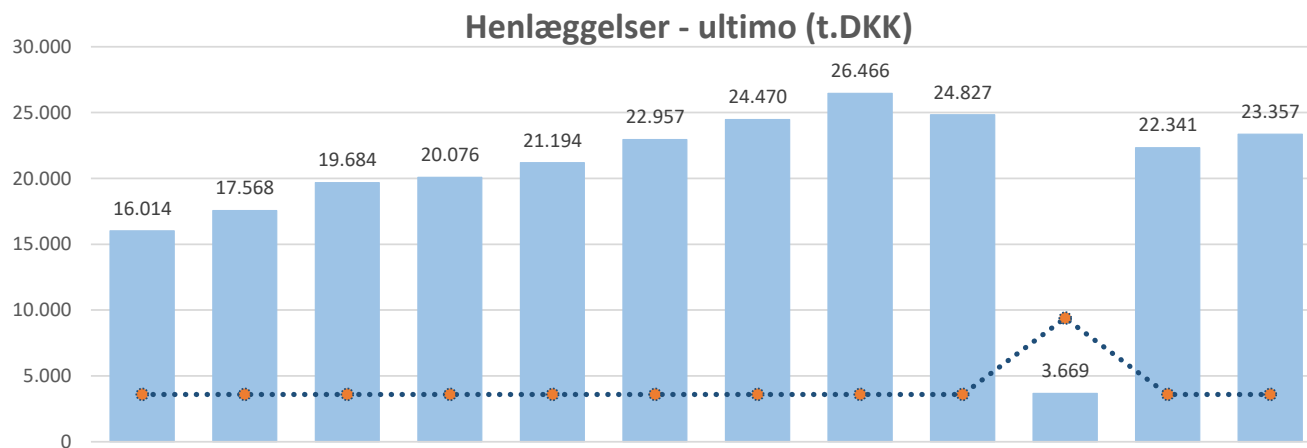
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2021
 Selskab 10
 Afdeling 8

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	14.292	16.014	17.568	19.684	20.076	21.194	22.957	24.470	26.466	24.827	23.755	22.341
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	3.592	3.592	3.592	3.592	3.592	3.592	3.592	3.592	3.592	3.592	3.592	3.592
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.800	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.870	2.037	1.476	3.199	2.474	1.829	2.079	1.596	5.231	30.550	5.006	2.576
Henlæggelser - ultimo	16.014	17.568	19.684	20.076	21.194	22.957	24.470	26.466	24.827	3.669	22.341	23.357

■ Henlæggelse

●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	8

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												
b.bt.ven.sam	0	0	0	1.254	0	0	0	0	0	0	0	0	1.254
	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	1.740
	0	0	0	0	0	0	0	0	1.555	0	1.555	0	4.664
	0	269	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	269
t.ti.sby	0	0	0	61	0	0	0	0	61	0	61	0	365
b.bk.vin	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.800	0	0	7.800
	335	0	0	185	0	0	335	0	0	185	0	0	2.603
b.bt.van.for	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.940
b.bt.afl.sam	0	0	0	67	67	67	67	67	67	67	67	67	1.796
b.bt.var.sam	0	0	0	0	0	119	0	0	0	0	0	0	594
	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85
b.bk.væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	415
	0	0	0	0	0	206	0	0	0	0	0	206	1.028
	0	0	0	0	156	0	0	0	0	0	0	0	469
	0	0	0	0	609	0	0	0	0	20.609	0	609	23.651
	0	0	0	0	0	0	0	0	1.056	0	1.056	0	3.168
	0	0	0	0	0	0	0	0	883	0	883	0	2.648
m.mu.mas	0	0	91	0	0	0	0	91	0	0	0	0	548
	194	0	0	194	0	0	194	0	0	194	0	0	1.940
b.bt.van.mål	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.608
b.bt.aut.sam	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	609
t.tb.græ	0	133	0	133	0	133	0	133	0	133	0	133	1.989
t.tt.afl.sam	0	0	0	0	257	0	0	0	0	257	0	257	1.545
t.ti.leg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.109
b.bi.møb	0	98	0	0	0	0	98	0	0	0	0	0	587
	0	0	0	0	0	0	0	0	226	0	0	0	451
b.bk.ovf	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	278	8.327
	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	113	3.396
t.ti.aff	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	1.283
b.bk.dæk	0	232	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	232
m.mu.ikt	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	827
	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
b.bi.hvi	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	221	6.629
	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	345	10.348
b.bt.var.rør	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	1.386
t.tk.bel	0	0	80	0	80	0	80	0	80	0	80	0	1.120
b.bt.van.sam	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	129	3.870
Total	1.870	2.037	1.476	3.199	2.474	1.829	2.079	1.596	5.231	30.550	5.006	2.576	104.486