

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 17

Stenkrogen 11 - 73, Hedelundvej 102-152

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	170 stk	Varmemåling:	Individuel/kollektiv
Areal boliglejemål:	5362 m²	Vandmåling:	Individuel/Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	170 enh.	El-måling:	Individuel/kollektiv

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: 4,89%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-6.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	35.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	116.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	-7.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	7.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	76.400

Samlet huslejeregulering 221.900

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 ungdomsboliger	2.813,0 m ²	736,86	36,03	772,89	101.300
Almene enkeltværelser	2.549,0 m ²	967,79	47,32	1.015,11	120.600
Beboelse i alt	5.362,0 m²	846,64	41,40	888,04	221.900
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			2.141	105	2.246

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 4,89%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation, forbrug til fælles arealer, renholdelse og alm. vedligeholdelse. Stigning i renovation skyldes kommunal omlægning af takstsystemet, så bidraget pr. bolig er steget, mens tømningsbidraget 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 større udgifter til afskrivning af energilån.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter forsikring. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringselskab efter udbud.

I budgettet for 2021/2022 er indtægtsført kr. 91400 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. 7400,86.

Af overskuddet er kr. 15994,57 overført til afvikling af underfinansiering. Det resterende beløb kr. 0 er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 352282,78.

Heraf er kr. 169400 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2020/2021, og resten 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 17 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 4,89%.

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	1.796.300	716.600	66,4%	1.079.700	1.836.603,39
	Periodisering af lån	0			0	1.083,52
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-723.100	-723.100		0	-767.920,74
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.073.200	-6.500	-0,6%	1.079.700	1.069.766,17
106	Ejendomsskatter	135.900	5.500	4,2%	130.400	124.018,10
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	190.000	20.000	11,8%	170.000	188.162,42
	Målerpasning - vand	6.900	800	13,1%	6.100	6.746,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	182.500	38.800	27,0%	143.700	137.366,25
	2. Containertømning	15.700	-7.500	-32,3%	23.200	15.060,19
110	Forsikring	46.400	-19.300	-29,4%	65.700	52.045,84
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	451.300	-3.000	-0,7%	454.300	433.513,49
	3. Målerpasning m.v.	17.900	-300	-1,6%	18.200	17.351,13
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	40.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	553.400			553.400	479.567,04
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.620.000	35.000	2,2%	1.585.000	1.493.830,71
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	635.300	115.800	22,3%	519.500	513.273,69
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	48.200	800	1,7%	47.400	49.312,56
	4. Ekstern viceværthjælp	28.100	4.700	20,1%	23.400	23.114,78
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	215.000	10.000	4,9%	205.000	202.278,15
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	994.842	209.142	26,6%	785.700	820.634,89
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-994.842	-209.142	26,6%	-785.700	-820.634,89
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	144.800	-24.900	-14,7%	169.700	134.456,77
	Andel, miljøstation	8.400	4.300	104,9%	4.100	8.598,43
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	1.500	-500	-25,0%	2.000	1.927,44
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	15.200	100	0,7%	15.100	14.549,98
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000	-1.000	-50,0%	2.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	1.500			1.500	0,00
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	2.400			2.400	1.066,06
	6. Advokatombkostninger	1.000	-500	-33,3%	1.500	522,00
	7. Trappenyt	0			0	4.983,71
	8. Kollegienet	8.500	8.500		0	8.512,62
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	2.513,08
	12 Diverse	500	-500	-50,0%	1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.111.400	116.800	11,7%	994.600	965.109,27

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)	1.169.500	22.900	2,0%	1.146.600	1.102.300,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0	-30.000	-100,0%	30.000	60.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.169.500	-7.100	-0,6%	1.176.600	1.162.300,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.974.100	138.200	2,9%	4.835.900	4.691.006,15
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 1 (303.10)	14.700	7.300	98,6%	7.400	14.724,32
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0	0		0	65.401,50
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0	0		0	-65.401,50
130	1. Tab ved fraflytninger	0	0		0	33.866,91
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0	0		0	-33.866,91
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	14.700	7.300	98,6%	7.400	14.724,32
139	UDGIFTER I ALT	4.988.800	145.500	3,0%	4.843.300	4.705.730,47
140	Årets overskud					15.994,57
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	4.988.800	145.500	3,0%	4.843.300	4.721.725,04

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	2.072.800	100	0,0%	2.072.700	2.025.288,00
	Enkeltværelser	2.466.900	200	0,0%	2.466.700	2.410.487,00
	Møbleringstillæg	34.800	-5.200	-13,0%	40.000	37.475,00
202	Renter	7.700	2.200	40,0%	5.500	3.698,25
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	92.300	4.300	4,9%	88.000	82.908,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	1.000			1.000	300,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	91.400	-78.000	-46,0%	169.400	147.300,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.766.900	-76.400	-1,6%	4.843.300	4.707.456,25
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	5.675,08
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	5.675,08
209	INDTÆGTER I ALT	4.766.900	-76.400	-1,6%	4.843.300	4.713.131,33
210	Nødvendig merindtægt/underskud	221.900	221.900		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	4.988.800	145.500	3,0%	4.843.300	4.713.131,33

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	156.800	-26.300	-14,4%	183.100	150.245,90
Gadebelysning	4.400	4.400		0	4.358,96
Varme til fællesarealer	290.100	18.900	7,0%	271.200	278.908,63
3. Målerpasning m.v.	17.900	-300	-1,6%	18.200	17.351,13
Afdelingens energiforbrug i alt	469.200	-3.300	-0,7%	472.500	450.864,62

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

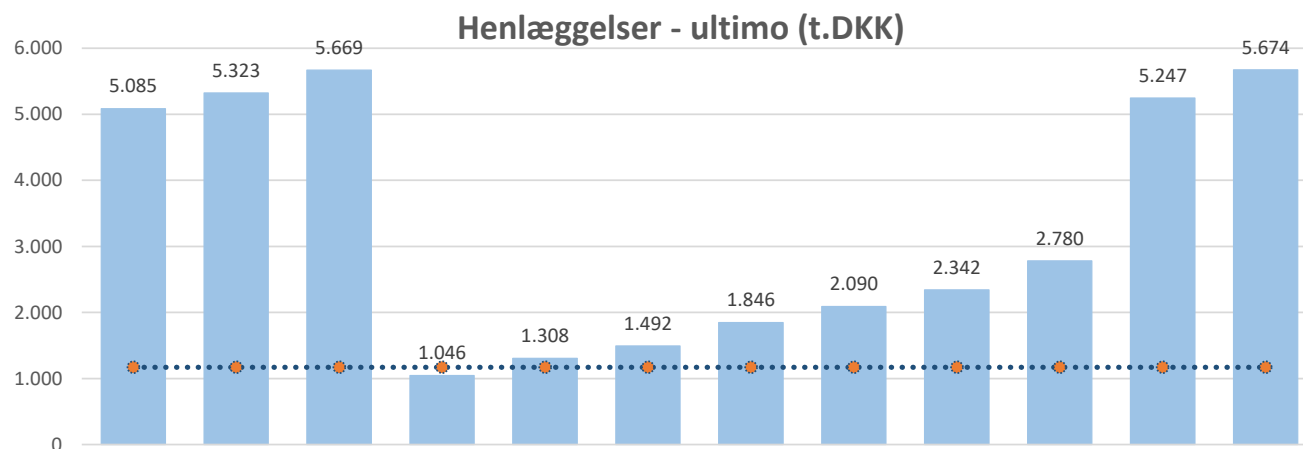
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	50.800	-2.900	-5,4%	53.700	48.810,22
Rengøring	21.300	-29.400	-58,0%	50.700	20.076,12
IT-omkostninger (modem)	11.200	5.800	107,4%	5.400	10.764,00
Leverandør abonnement	0	-1.200	-100,0%	1.200	
Total Care	61.500	2.800	4,8%	58.700	54.806,43
Udgifter i alt	144.800	-24.900	-14,7%	169.700	134.456,77
203.2 Vaskeriindtægter	92.300	4.300	4,9%	88.000	82.908,00
Over-/underskud af fællesvaskeri	-52.500	29.200	-35,7%	-81.700	-51.548,77
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	1.500	-500	-25,0%	2.000	1.451,44
4. Vedligeholdelse	0			0	476,00
Udgifter i alt	1.500	-500	-25,0%	2.000	1.927,44
203.4 Lejeindtægter	1.000			1.000	300,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-500	500	-50,0%	-1.000	-1.627,44

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2021
 Selskab 10
 Afdeling 17

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	4.911	5.085	5.323	5.669	1.046	1.308	1.492	1.846	2.090	2.342	5.012	5.247
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170	1.170
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	995	932	824	5.793	907	985	816	926	918	732	934	743
Henlæggelser - ultimo	5.085	5.323	5.669	1.046	1.308	1.492	1.846	2.090	2.342	2.780	5.247	5.674

■ Henlæggelse
 ●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	17

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.bi.bad	Udskiftning af div.: håndvask/WC, baderumsn	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	146
	Udskiftning af gummifuger	0	0	0	0	0	0	0	87	0	0	0	173
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	280
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	642
	Service ventilationsanlæg	19	0	19	0	19	0	19	0	19	0	19	286
	Udskiftning af ventilationsanlæg	11	133	11	11	11	11	11	11	11	11	11	565
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elektronisk kommunikation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	458
b.bk.vin	Glas / forsikring	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	783
	Smøring og justering af vinduer	0	16	0	0	0	16	0	0	0	16	0	129
	Maling af trævinduer	0	0	0	0	318	0	0	0	0	318	0	1.590
	Vedligeholdelse af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	2.669	0	0	0	0	0	0	0	2.669
b.bk.tad	Udskifting af tag	0	0	0	2.538	0	0	0	0	0	0	0	6.724
	Algebehandling af tag	0	0	11	0	0	11	0	11	0	0	11	108
	Eftersyn eller reparation af tagrender	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	57
t.ti.sby	Udskiftning af udeinventar	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114
b.bi.ski	Reparation af væg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	239
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	55	1.659
	Udskiftning af komfur	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.242
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	143	4.293
	Maling af indvendige vægge	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	312
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	353
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	20	27	0	20	0	27	0	27	0	299
t.ti.aff	Udskiftning af affadssystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	297
	Reparation af affaldssystemer	0	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	43
b.bt.van.for	Renovering af vandinstallationer	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	243
	Udskiftning af diverse VVS	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	534
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	293
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	56	56	56	56	56	56	223	56	56	56	56	2.357
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	0	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	498
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	94
t.tt.afl.sam	Reparation af kloakanlæg	0	26	0	0	0	0	26	0	0	0	0	129
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	0	74	0	0	0	0	0	370
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	78	0	0	0	0	234
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	876
b.bk.væg	Algebehandling af facader	0	40	0	0	0	0	40	0	0	0	0	200
	Malerbehandling af facader	0	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	144
	Maling af skur	0	0	214	0	0	0	0	214	0	0	0	1.072

b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	91	0	0	0	0	0	0	274
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	404	54	54	54	54	54	54	54	54	75	54	75	2.038
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	49	32	0	0	0	49	32	0	0	0	0	0	488
m.mu.mas	Maskinpark	0	136	0	0	0	136	0	0	0	136	0	136	1.084
b.bk.dør	Udskiftning af døre	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	208
b.bk.tra	Malerbehandling af trappeopgange	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	259
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	222	0	0	0	0	445
Total		995	932	824	5.793	907	985	816	926	918	732	934	743	35.422