

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 18

Stengårdsvej 9-311 og Stengærde

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	200 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	13629 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	41 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	208,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: **0,62%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-75.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	89.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	84.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	7.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-36.500
Samlet huslejeregulering		69.100

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	13.629,0 m ²	819,05	5,08	824,13	69.200
Beboelse i alt	13.629,0 m²	819,05	5,08	824,13	69.200
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			4.930	31	4.961

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 0,62%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renholdelse, diverse udgifter (MPLS), henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, samt henlæggelser til tab ved fraflytning og ydelser til bygningsreoveringslån. Grundet skærpede regler for vedligeholdelsesplanlægning er der behov for øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes faldende støtte i bygningsreoveringslån.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter bl.a. forsikring, renovation, alm. vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringselskab efter udbud.

I budgettet for 2021/2022 er indtægtsført kr. 137.700 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. 263.988,82.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 516.328,54.

Heraf er kr. 103.100 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 18 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 0,62%.

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	0	-373.800	-100,0%	373.800	1.755.633,15
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	94.200	94.200		0	-500.604,10
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	2.277.500	279.600	14,0%	1.997.900	1.084.120,89
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	2.371.700			2.371.700	2.339.149,94
106	Ejendomsskatter	712.800	-100	0,0%	712.900	712.871,99
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	500	500		0	31,88
	Målerpasning - vand	17.400	100	0,6%	17.300	16.856,87
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	470.700	-5.500	-1,2%	476.200	449.825,14
	2. Containertømning	30.800	-14.800	-32,5%	45.600	29.588,08
110	Forsikring	135.300	-54.400	-28,7%	189.700	170.828,03
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	97.700	-2.300	-2,3%	100.000	94.556,80
	3. Målerpasning m.v.	51.900	600	1,2%	51.300	50.407,13
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	677.700			677.700	587.332,20
	1. A-indskud	0			0	0,00
	2. G-indskud	0			0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.214.800	-75.900	-3,3%	2.290.700	2.132.298,12
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	1.133.300	106.300	10,4%	1.027.000	1.000.420,40
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	2.600	2.600		0	2.476,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	3.100	100	3,3%	3.000	2.967,52
	4. Ekstern viceværthjælp	46.700	900	2,0%	45.800	45.396,05
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	450.000	-20.000	-4,3%	470.000	378.543,92
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.451.983	352.883	32,1%	1.099.100	1.035.293,61
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.451.983	-352.883	32,1%	-1.099.100	-1.035.293,61
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	41.617,62
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-41.617,62
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	93.100	-35.700	-27,7%	128.800	74.200,41
	Andel, drift af bydelshus	93.300	22.100	31,0%	71.200	82.072,81
	Andel, miljøstation	62.900	2.000	3,3%	60.900	62.066,25
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	13.500			13.500	11.650,10
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	28.600	200	0,7%	28.400	27.454,00
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000			15.000	10.975,41
	4. a. Fritidsomkostninger	17.000			17.000	9.746,36
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	6.100			6.100	2.709,68
	6. Advokatomkostninger	4.000			4.000	7.812,50
	7. Trappenyt	0			0	5.863,19
	9. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	21.700	10.800	99,1%	10.900	20.494,26
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	3.077,83
	12 Diverse	2.000			2.000	147,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.992.900	89.300	4,7%	1.903.600	1.748.073,69

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)	1.538.300	44.800	3,0%	1.493.500	1.450.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	50.000			50.000	50.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	68.000	13.000	23,6%	55.000	55.000,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	27.000	27.000		0	918.039,81
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.683.300	84.800	5,3%	1.598.500	2.473.039,81
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	8.262.700	98.200	1,2%	8.164.500	8.692.561,56
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Velfærdsfaciliteter	85.600			85.600	85.733,02
	4. Helhedsplan (1)	148.800	-800	-0,5%	149.600	11.841,89
	7. Individuel køkkenrenovering	280.000			280.000	278.247,08
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 3 (303.12)	11.900			11.900	11.871,69
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.17)	203.600	-2.000	-1,0%	205.600	139.722,43
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygningsskade	2.843.900	8.800	0,3%	2.835.100	2.820.314,64
	2. Miljøforbedring	257.400	800	0,3%	256.600	255.151,08
	3. Helhedsplan (2)	186.000	600	0,3%	185.400	0,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	253,74
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-253,74
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	132.341,72
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-69.123,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-63.218,72
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	17.701,73
	Andre udgifter	0			0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.017.200	7.400	0,2%	4.009.800	3.620.583,56
139	UDGIFTER I ALT	12.279.900	105.600	0,9%	12.174.300	12.313.145,12
140	Årets overskud					263.988,82
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	12.279.900	105.600	0,9%	12.174.300	12.577.133,94

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	Boligaftiger & lejer :					
	1. Almene familieboliger	11.162.900	-500	0,0%	11.163.400	11.013.588,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	483.600	-2.000	-0,4%	485.600	486.140,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	114.000			114.000	114.000,00
	7. Garager	103.300			103.300	103.320,00
202	Renter	11.300	100	0,9%	11.200	5.736,86
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	59.300	4.300	7,8%	55.000	44.838,40
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Kapitalindtægt vedr. festsal	130.700			130.700	130.693,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	8.000			8.000	3.662,73
	6. Overført fra opsamlet resultat	137.700	34.600	33,6%	103.100	96.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	12.210.800	36.500	0,3%	12.174.300	11.998.178,99
204	Driftsstøtte vedr. "Bydelsprojekt 3 i 1"	0			0,00	567.206,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	11.748,95
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	578.954,95
209	INDTÆGTER I ALT	12.210.800	36.500	0,3%	12.174.300	12.577.133,94
210	Nødvendig merindtægt/underskud	69.100	69.100		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	12.279.900	105.600	0,9%	12.174.300	12.577.133,94

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	82.000	-18.000	-18,0%	100.000	78.826,64
Gadebelysning	15.700	15.700		0	15.730,16
3. Målerpasning m.v.	51.900	600	1,2%	51.300	50.407,13
Afdelingens energiforbrug i alt	149.600	-1.700	-1,1%	151.300	144.963,93

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

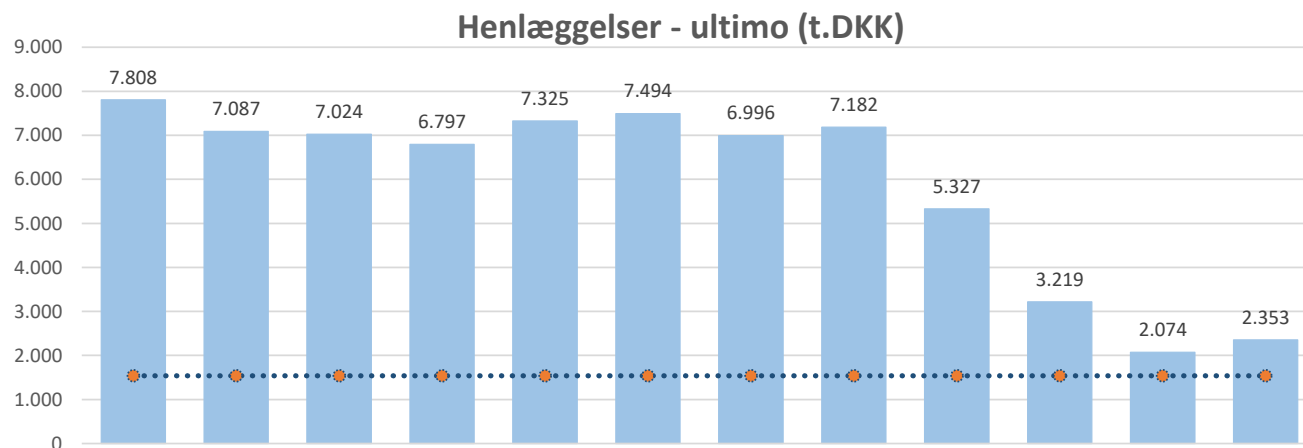
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	39.500	2.000	5,3%	37.500	32.275,53
Rengøring	14.100	-39.900	-73,9%	54.000	17.193,47
IT-omkostninger (modem)	0			0	322,52
Leverandør abonnement	0	-600	-100,0%	600	0,00
Total Care	39.500	2.800	7,6%	36.700	24.408,89
Udgifter i alt	93.100	-35.700	-27,7%	128.800	74.200,41
203.2 Vaskeriindtægter	59.300	4.300	7,8%	55.000	44.838,40
Over-/underskud af fællesvaskeri	-33.800	40.000	-54,2%	-73.800	-29.362,01
Kapitaludgifter, festsalen (afd. 8, 13, 14 og 18)					
105 Udgifter - indgår i afdelingens kapitaludgifter	177.800			177.800	177.769,00
Afdelingernes bidrag til kapitaludgift - festsal:					
203.371 Afdeling 8	61.700			61.700	61.703,00
203.372 Afdeling 13	19.200			19.200	19.196,00
203.373 Afdeling 14	49.800			49.800	49.794,00
Afd. 18's andel af kapitaludgifter festsal	47.100			47.100	47.076,00
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	7.500			7.500	6.356,16
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	3.500			3.500,00	5.293,94
3. Containertømning	1.500			1.500	0,00
4. Vedligeholdelse	500			500	0,00
5. Diverse	500			500	0,00
Udgifter i alt	13.500			13.500	11.650,10
203.4 Lejeindtægter	8.000			8.000	3.662,73
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-5.500			-5.500	-7.987,37

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2021
 Selskab 10
 Afdeling 18

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	7.721	7.808	7.087	7.024	6.797	7.325	7.494	6.996	7.182	5.327	1.546	2.074
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	1.538	1.538	1.538	1.538	1.538	1.538	1.538	1.538	1.538	1.538	1.538	1.538
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.452	2.259	1.602	1.765	1.010	1.370	2.036	1.352	3.393	3.646	1.010	1.259
Henlæggelser - ultimo	7.808	7.087	7.024	6.797	7.325	7.494	6.996	7.182	5.327	3.219	2.074	2.353

■ Henlæggelse
 ●●●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2021	Selskab	10	Afdeling	18										Total
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			
Klassifikation	Opgavetekst															
t.tk.heg	Rep. Eller udskiftning af hegn	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	45	1.352	
b.bi.bad	Udskiftning af gummifuger	0	0	0	206	0	0	0	0	0	0	0	0	0	619	
	Udskiftning af div.: håndvask/WC, baderumsn	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	640	
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	0	90	0	0	0	0	0	0	0	452	
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	571	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.714	
	Rep. / udskiftning af varmeinstallation	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	2.417	
	Udskiftning af varmeautomatik	0	0	0	0	0	0	0	132	0	0	0	0	264		
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	54	0	0	0	54	0	0	0	0	0	377		
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	0	172	0	0	0	344		
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	3.767		
	Udskiftning af ventilatorer i bad	0	0	0	0	0	0	375	0	0	0	0	0	750		
	Udskiftning af komfur	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	3.767		
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	30	46	30	46	30	46	30	46	30	46	30	46	1.146		
b.bt.bly.sam	Reparation af div. beslysning	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	25	0	127		
b.bk.væg	Reparation af væg	129	0	0	129	0	0	129	0	1.634	129	0	0	2.927		
	Vedligehold af murværk	0	630	0	0	0	0	0	0	0	630	0	0	2.519		
	Reparation og gennemgang af fuger ved vind	0	0	0	0	0	0	201	0	0	0	0	0	403		
	Malerbehandling træfacader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.024	0	0	1.024		
b.bk.vin	Glas / forsikring	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	1.434		
	Smøring og justering af vinduer	99	0	0	99	0	0	99	0	0	99	0	0	994		
b.bt.van.for	Reparation af fælles varmtvandsinstallationer	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	1.381		
	Udskiftning af diverse VVS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	388		
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	168	0	0	0	0	0	0	0	168	0	0	672		
b.bk.ovf	Maling af indvendige vægge	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	60		
	Flytteudgifter Afdelingens andel	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	9.539		
m.mu.red	Service	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	118		
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157		
	Udskiftning af emhætter	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	1.619		
b.bk.tad	Udskifting af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.267		
	Renovering af tag	71	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71		
m.mu.mas	Maskinpark	0	266	0	0	0	266	0	0	0	266	0	266	2.130		
b.bt.afl.sam	Udskiftning og renovering af afløbsinstallation	4	4	4	141	4	4	4	4	4	141	4	4	805		
	Rep. / udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	76		
t.ti.sby	Maling af garager	0	202	0	0	0	0	0	202	0	0	0	0	1.008		
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	0	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	609		
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	115		
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	84	0	0	84	0	0	84	0	0	84	0	0	840		
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	958		
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	611	0	0	0	1.221		
b.bk.dør	Malerbehandling af døre	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8	0	38		
t.tb.græ	Græs drift, Udskiftning/renovering	116	0	0	116	0	0	116	0	0	116	0	0	1.159		
Total		1.452	2.259	1.602	1.765	1.010	1.370	2.036	1.352	3.393	3.646	1.010	1.259	53.268		