

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 20

Torvegade 49

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	47 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3032 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	3 stk		
Antal lejemålsenheder:	50 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: **1,92%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	6.103
Kt. 114-119	Variable udgifter	750
Kt. 120-124	Henlæggelser	41.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-4.553
Samlet huslejeregulering		43.600

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	3.032,0 m ²	749,18	14,38	763,56	43.600
Beboelse i alt	3.032,0 m²	749,18	14,38	763,56	43.600
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			4.672	90	4.762

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 1,92%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation, renholdelse samt planlagt og periodisk 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.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter bl.a. forsikring, almindelig vedligeholdelse og viceværtsfaciliteter. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringsselskab efter udbud.

I budgettet for 2021/2022 er indtægtsført kr. 50000 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. 57872,22.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 198076,25.

Heraf er kr. 60000 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 20 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 1,92%.

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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	962.000			962.000	962.010,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	962.000			962.000	962.010,00
106	Ejendomsskatter	49.800	17	0,0%	49.783	49.783,37
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	125.000	-5.000	-3,8%	130.000	109.482,15
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	89.500	22.492	33,6%	67.008	62.778,00
	2. Containertømning	0	-600	-100,0%	600	0,00
110	Forsikring	30.600	-11.506	-27,3%	42.106	37.822,67
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	43.000	300	0,7%	42.700	41.735,50
	3. Målerpasning m.v.	14.100	400	2,9%	13.700	13.675,26
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	162.800			162.800	143.871,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	534.800	6.103	1,2%	528.697	479.147,95
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	122.200	-700	-0,6%	122.900	108.748,23
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	77.200	4.300	5,9%	72.900	72.890,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	800	50	6,7%	750	726,92
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	90.000	-6.000	-6,3%	96.000	102.645,61
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	258.260	-306.240	-54,2%	564.500	779.483,75
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-258.260	306.240	-54,2%	-564.500	-779.483,75
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	5.699,12
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-5.699,12
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	33.700	1.800	5,6%	31.900	30.178,82
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	3.500	1.800	105,9%	1.700	4.137,48
	Andel, viceværtafaciliteter	6.300	-500	-7,4%	6.800	5.882,42
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	5.200			5.200	4.486,29
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.700			6.700	6.451,69
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000			5.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	1.400			1.400	602,81
	6. Advokatomkostninger	1.000			1.000	0,00
	7. Trappenyt	0			0	1.377,84
	9. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	10.900			10.900	10.488,76
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	753,94
	12 Diverse	2.000			2.000	1.282,50
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	365.900	750	0,2%	365.150	350.653,31

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)	500.800	41.300	9,0%	459.500	421.600,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	10.000			10.000	10.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	510.800	41.300	8,8%	469.500	431.600,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.373.500	48.153	2,1%	2.325.347	2.223.411,26
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Dispositionsfondslån energirenovering	37.600			37.600	37.609,39
	2. Vinduer	86.500			86.500	63.618,13
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning ombygning erhverv (303.20)	24.800			24.800	24.800,00
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	18.200			18.200	13.531,00
	Periodisering af ydelser	0			0	0,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	1.387,29
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-1.387,29
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	1,38
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	600.000,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	167.100			167.100	739.559,90
139	UDGIFTER I ALT	2.540.600	48.153	1,9%	2.492.447	2.962.971,16
140	Årets overskud					57.872,22
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.540.600	48.153	1,9%	2.492.447	3.020.843,38

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.271.500	-71	0,0%	2.271.571	2.199.786,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	18.200			18.200	18.012,00
	4. Erhverv	119.900	5.600	4,9%	114.300	114.537,00
202	Renter	2.200	2.024	1150,0%	176	793,69
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	0			0	600.000,00
	2. Drift af fællesvaskeri	28.000	5.000	21,7%	23.000	32.669,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	5.000	2.000	66,7%	3.000	5.696,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	2.200			2.200	1.200,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	50.000	-10.000	-16,7%	60.000	43.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.497.000	4.553	0,2%	2.492.447	3.015.793,69
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	5.049,69
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	5.049,69
209	INDTÆGTER I ALT	2.497.000	4.553	0,2%	2.492.447	3.020.843,38
210	Nødvendig merindtægt/underskud	43.600	43.600		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.540.600	48.153	1,9%	2.492.447	3.020.843,38

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	37.100	600	1,6%	36.500	36.025,00
Varme til fællesarealer	5.900	-300	-4,8%	6.200	5.710,50
3. Målerpasning m.v.	14.100	400	2,9%	13.700	13.675,26
Afdelingens energiforbrug i alt	57.100	700	1,2%	56.400	55.410,76

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	15.000	-1.000	-6,3%	16.000	13.728,78
Leverandør abonnement	0	-600	-100,0%	600	0,00
Total Care	18.700	3.400	22,2%	15.300	16.450,04
Udgifter i alt	33.700	1.800	5,6%	31.900	30.178,82
203.2 Vaskeriindtægter	28.000	5.000	21,7%	23.000	32.669,00
Over-/underskud af fællesvaskeri	-5.700	3.200	-36,0%	-8.900	2.490,18
Drift af gæsteværelser					
118.24 Udgifter	3.500	1.800	105,9%	1.700	4.137,48
203.33 Lejeindtægter	5.000	2.000	66,7%	3.000	5.696,00
Over-/underskud af gæsteværelser	1.500	200	15,4%	1.300	1.558,52
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	5.200			5.200	4.486,29
Udgifter i alt	5.200			5.200	4.486,29
203.4 Lejeindtægter	2.200			2.200	1.200,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-3.000			-3.000	-3.286,29

Lejeberegning:

	Antal m ²	Nuværende gns leje pr. m ² kr.	Forhøjelse pr. m ² kr.	Ny gns. leje pr. m ² kr.	Samlet leje-forhøjelse kr.	Ny årlig leje i alt kr.
Beboelse	3.032,0	749,18	14,38	763,56	43.600	43.600
1 erhverv i kælder	47,0	467,74	8,94	476,68	420	22.404
1 erhverv i kælder	40,5	707,85	13,63	721,48	552	29.220
1 erhverv 1. sal *	72,0	926,83	20,88	947,71	1.503	68.235
Erhverv i alt	159,5				2.476	119.859
Total leje	3.191,5				46.076	163.459

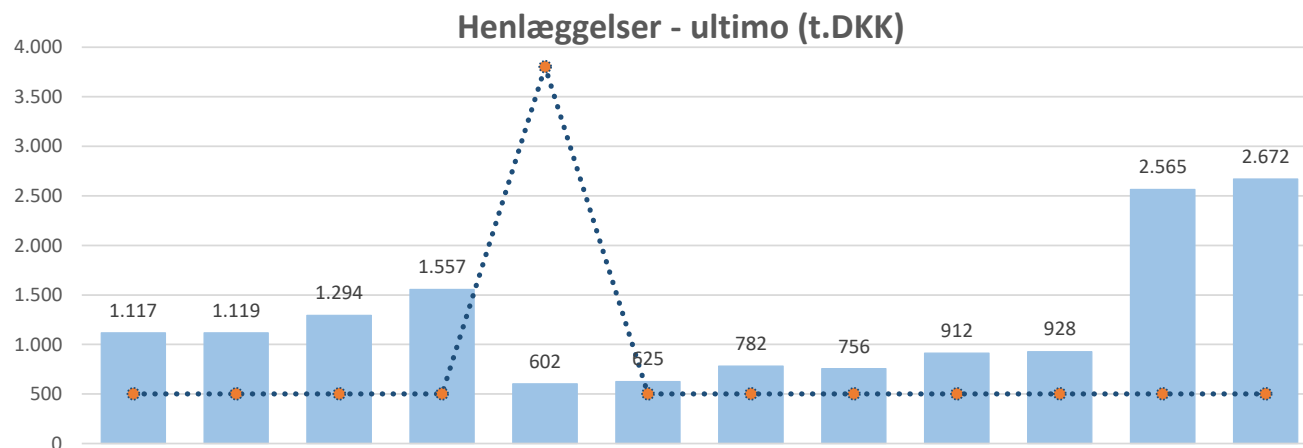
* Stigning pr. 1. januar

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2021
 Selskab 10
 Afdeling 20

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	875	1.117	1.119	1.294	1.557	602	625	782	756	912	2.303	2.565
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501	501
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	3.300	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	258	499	325	238	4.755	478	344	527	344	485	238	394
Henlæggelser - ultimo	1.117	1.119	1.294	1.557	602	625	782	756	912	928	2.565	2.672

■ Henlæggelse
 ●●●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	20

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	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	695
	Reparation af væg	24	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47
	Badeværelsesrenovering	0	0	0	0	3.250	0	0	0	0	0	0	0	3.250
b.bk.vin	Maling af trævinduer	0	0	0	0	0	0	178	0	0	0	0	0	711
	Glas / forsikring	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	457
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.363
	Gennemgang og vedligehold af tage	0	0	0	0	0	0	115	0	0	0	0	0	460
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	28
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	149
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	246
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	46	0	0	0	6	0	6	201
	Service maskiner mv	0	0	20	0	0	0	20	0	0	0	0	0	117
b.bt.ven.sam	Service brandventilation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	233
	Udskiftning af emhætter	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	39	0	0	0	0	0	0	116
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	701
	Udskiftning af køleskabe	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	792
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	124	0	0	0	0	0	124	496
	Maling af kældervægge og lofter	0	0	77	0	0	0	0	0	0	0	0	0	154
	Maling af opgange	0	237	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	0	7	0	0	0	0	7	0	7	41
b.bt.var.rør	Vedligeholdelse vandinstallation	17	17	17	17	1.287	17	17	17	17	17	17	17	1.782
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elektronisk kommunikation	0	0	0	0	0	0	0	96	0	0	0	0	191
b.bt.tra.sam	Lovpligtig eftersyn på elevator	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	142
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1.795
t.ti.bor	Reparation af bord/bænke/terrasser i haveanl	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	10	50
t.tt.af.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	183	0	0	0	183
t.ti.sby	Maling af skur	0	0	0	10	0	0	0	10	0	10	0	0	60
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	111
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.060
b.bt.aff.sam	Reparation af affaldssystemer	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	221
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	289
b.bk.alt	Reparation af altaner	0	0	0	0	0	0	0	102	0	0	0	0	305
b.bt.af.sam	Udskiftning og renovering af afløbsinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	61	0	0	0	122
Total		258	499	325	238	4.755	478	344	527	344	485	238	394	19.327