

Budget for 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Afdeling 35

Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejermål:	45 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	2662,4 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	45 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2020: **2,17%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	46.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	1.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	10.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-3.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-7.100
Samlet huslejeregulering		47.900

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 familieboliger	2.287,9 m ²	841,12	18,25	41.800
Almene ungdomsboliger	374,5 m ²	761,82	16,53	6.200
Beboelse i alt	2.662,4 m²	829,97	18,01	48.000
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje
		4.908	107	5.015

Planlagt og periodisk vedligeholdelse for 2020/2021:

For afdelingen er der udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der strækker sig 20 år frem i tiden.

Budgetkommentarer:

Budgettet for 2020/2021 udviser en lejestigning på 2,17%.

Budgettet viser faldende udgifter til vand, alm. vedligeholdelse, trappenytt, der fremover vil være en del af administrationsbidraget og afskrivning på vinduesudskiftning. Modregnet stigende udgifter til ejendomsskat, renovation, afdelingens energiforbrug, administrationsbidrag, renholdelse, drift af fællesvaskeriet samt behov for yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

I budgettet for 2020/2021 er der overført kr. 7.600 fra opsamlet resultat, hvilket er kr. 2.100 mere end budgettet for 2019/2020. Forrentningen af mellemregningen med Ungdomsbo er budgetteret til 0,10% p. a., det samme som budgettet for 2019/20.

Årsregnskabet for 2018/2019:

Sidste års overskud på kr. 129.518,60 er overført til underfinansiering (afskrivning på vinduesudskiftning) Resultatkontoen udgør kr. 20.643,39 heraf er kr. 5.500 indregnet som indtægt i budgettet for 2019/2020.

Derudover har afdelingen ikke haft en renteindtægt, da markedsafkast udgjorde 0% mod budgetteret 0,25%.

Budgetforudsætninger 2020/21

Administrationsbidrag

Foreningsbudgettet danner grundlag for beregning af administrationsbidrag. Administrationsbidrag pr. lme udgør kr. 3.255 (2019/20 kr. 2.821, 2018/19 kr. 2.934, 2017/18 kr. 2.934 og 2016/17 kr. 3.062 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. 142 pr. lejlighed / kr. 48,00 pr. enkeltværelse
Afdelingsbestyrelsens 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 2017/18.

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse: Henlæggelser er korrigeret iht. afdelingernes 20 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 2018/19 udgjorde satsen 0% og året tidligere 0,15%.

Budgetrenten til afdelingerne i 2020/21 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 35 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2020 med en lejeregulering på 2,17%.

DRIFTSBUDGET FOR 2020/2021

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2020/2021 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2019/2020 (Kr.)	Regnskab 2018/2019 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	7.200	-8.500	-54,1%	15.700	15.912,53
	Periodisering af lån	0			0	11,40
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0	8.700	-100,0%	-8.700	-8.897,56
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	1.009.700			1.009.700	1.009.671,08
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.016.900	200	0,0%	1.016.700	1.016.697,45
106	Ejendomsskatter	141.400	30.000	26,9%	111.400	107.009,57
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	123.000	-15.000	-10,9%	138.000	119.984,59
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	73.200	8.200	12,6%	65.000	60.875,00
	2. Containertømning	200	-300	-60,0%	500	0,00
110	Forsikring	36.200	700	2,0%	35.500	31.082,24
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	72.000	2.000	2,9%	70.000	61.628,58
	3. Målerpasning m.v.	11.200	800	7,7%	10.400	12.144,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	146.500	19.600	15,4%	126.900	132.030,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	623.700	46.000	8,0%	577.700	544.754,73
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	135.000	8.600	6,8%	126.400	124.354,38
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	0			0	-2.602,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	700	-100	-12,5%	800	618,20
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	70.000	-10.000	-12,5%	80.000	60.252,38
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	337.900	56.948	20,3%	280.952	365.027,10
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-337.900	-56.948	20,3%	-280.952	-365.027,10
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	14.129,58
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-14.129,58
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	26.300	6.100	30,2%	20.200	26.467,60
	Andel, viceværterfaciliteter	6.900	-200	-2,8%	7.100	7.189,75
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	3.500	-700	-16,7%	4.200	2.705,64
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, Boligselskabernes Landsforening m.v.	6.400	200	3,2%	6.200	6.034,44
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	6.000			6.000	4.008,55
	4. a. Fritidsomkostninger	1.000			1.000	283,35
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	1.200	-100	-7,7%	1.300	979,51
	6. Advokatomkostninger	500			500	0,00
	7. Trappenyt	0	-2.000	-100,0%	2.000	1.916,72
	9. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	10.900			10.900	10.487,00
	11 Kosulent, driftsplaner	0			0	94,72
	12 Diverse	500			500	848,98
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	268.900	1.800	0,7%	267.100	243.638,72
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	343.200	10.000	3,0%	333.200	297.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000			15.000	15.000,00
124.8	HENLÆGSELSE I ALT	358.200	10.000	2,9%	348.200	312.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.267.700	58.000	2,6%	2.209.700	2.117.590,90
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning vinduesudskiftning (303.10)	19.500	-5.800	-22,9%	25.300	25.300,00
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	38.300	2.800	7,9%	35.500	23.576,00
	Periodisering af ydelser	0			0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	57.800	-3.000	-4,9%	60.800	48.876,00
139	UDGIFTER I ALT	2.325.500	55.000	2,4%	2.270.500	2.166.466,90
140	Årets overskud					129.518,60
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.325.500	55.000	2,4%	2.270.500	2.295.985,50

DRIFTSBUDGET FOR 2020/2021

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2020/2021 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2019/2020 (Kr.)	Regnskab 2018/2019 (Kr.)
ORDINÆRE INDTÆGTER:						
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.924.400			1.924.400	1.941.864,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	38.300	2.800	7,9%	35.500	35.472,00
	2. Almene ungdomsboliger	285.300			285.300	287.808,00
202	Renter	2.000	200	11,1%	1.800	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	20.000	2.000	11,1%	18.000	20.541,50
	6. Overført fra opsamlet resultat	7.600	2.100	38,2%	5.500	10.300,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.277.600	7.100	0,3%	2.270.500	2.295.985,50
209	INDTÆGTER I ALT	2.277.600	7.100	0,3%	2.270.500	2.295.985,50
210	Nødvendig merindtægt/underskud	47.900	47.900		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.325.500	55.000	2,4%	2.270.500	2.295.985,50

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2020/2021	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2019/2020	Regnskab 2018/2019
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	72.000	2.000	2,9%	70.000	60.648,02
	Gadebelysning	0			0	980,56
	3. Målerpasning m.v.	11.200	800	7,7%	10.400	12.144,75
	Afdelingens energiforbrug i alt	83.200	2.800	3,5%	80.400	73.773,33

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	800	-7.200	-90,0%	8.000	7.103,52
	Rengøring	11.600			11.600	11.550,00
	Leverandør abonnement	600			600	495,00
	Total Care	13.300	13.300		0	7.319,08
	Udgifter i alt	26.300	6.100	30,2%	20.200	26.467,60
203.2	Vaskeriindtægter	20.000	2.000	11,1%	18.000	20.541,50
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-6.300	-4.100	186,4%	-2.200	-5.926,10
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	3.500	-700	-16,7%	4.200	2.705,64
	Udgifter i alt	3.500	-700	-16,7%	4.200	2.705,64
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-3.500	700	-16,7%	-4.200	-2.705,64

bt.var.sam	UDSKIFTNING AF VARMEMÅLERE SAMT DIGITALISERING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.var.sam	ENERGIMÆRKNING	0	0	0	16.636	0	0	0	0	16.636	0
bt.ven.sam	MOTORER UDSKIFTES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.ven.sam	SERVICE PÅ VENTILATIONSANLÆG af John Josefsen	4.753	4.753	4.753	4.753	4.753	4.753	4.753	4.753	4.753	4753,37
be.kom.sam	UDSKIFTNING AF POSTKASSER 45 STK.	69.525	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bi.hvi.kom	UDSKIFTNING AF KOMFURER	25.992	25.992	25.992	25.992	25.992	25.992	25.992	25.992	25.992	25992,05
bi.hvi.kom	UDSKIFTNING AF EMFANG	9.507	9.507	9.507	9.507	9.507	9.507	9.507	9.507	9.507	9506,72
bi.hvi.køl	KF 120 UDSKIFTNING AF KØLESKABE 12 STK GRAM KF 120 I UNGDOMSBOLIGER	7.108	7.108	7.108	7.108	7.108	7.108	7.108	7.108	7.108	7108,03
bi.hvi.køl	UDSKIFTNING AF KØLESKABE	18.566	18.566	18.566	18.566	18.566	18.566	18.566	18.566	18.566	18565,75
bi.møb	REP/NYT UDSTYR I FÆLLESRUM	0	0	36.060	0	0	0	0	0	36.060	0
bi.møb	RENGØRING AF BEBOERLOKALET	0	0	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3000
mk.trk	ANDEL NY TRAKTOR	72.184	0	0	0	0	0	0	72.184	0	0
mk.trk	SERVICEBIL	0	5.345	0	0	0	0	0	0	0	0
mu.red	REP/NYT	3.521	0	3.521	0	3.521	0	3.521	0	3.521	0
mu.red	PC, IPAD, IT, MOBIL, INDKØB TIL VM- ARBEJDSPLADS	836	836	836	836	836	836	836	836	836	836,3
mu.red	GRANSKNING VEDLIGEHOLDELSESPLANER / EKSTERN ANDEL	0	377	0	0	0	0	377	0	0	0

LIKVIDITETSBUDGET FOR MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	355.402	337.886	256.561	1.247.750	239.776	216.980	311.054	308.439	235.004	259.773
BUDGETTERET HENLÆGGELSE	333.200	343.196	343.196	343.196	343.196	343.196	343.196	343.196	343.196	343.196
ANDEN KAPITALANSKAFFELSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AFGANG/TILGANG - NETTO	-22.202	5.310	86.635	-904.554	103.420	126.216	32.142	34.757	108.192	83.423
HENLÆGGELSER - PRIMO	1.665.111	1.642.910	1.648.220	1.734.855	830.301	933.721	1.059.938	1.092.079	1.657.181	1.765.372
HENLÆGGELSER - ULTIMO	1.642.910	1.648.220	1.734.855	830.301	933.721	1.059.938	1.092.079	1.126.837	1.765.372	1.848.795

Tilstandsvurdering

10-02-2020

13:32

1

Selskab 10 Afdeling 35 Nygårdsvej 34-46 m.fl.
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
be.kom.sar	Ringe-anlæg UDSKIFTNING AF POSTKASSER 45 STK.	69.525,00	20	2019	
bi.hvi.kom	Komfurer UDSKIFTNING AF KOMFURER	25.992,05	1	2002	
	UDSKIFTNING AF EMFANG	9.506,72	1	2005	
bi.hvi.køl	Køle - fryseskabe KF 120 UDSKIFTNING AF KØLESKABE	7.108,03	1	1997	
	12 STK GRAM KF 120 I UNGDOMSBOLIGER				
	UDSKIFTNING AF KØLESKABE	18.565,75	1	1997	
bi.møb	Møbler REP/NYT Udstyr i fællesrum	36.059,99	8	2005	
	RENGØRING AF BEBOERLOKALET	3.000,00	1	2021	
bk.gla	Glas UDSKIFTNING AF GLAS	9.442,01	1	2009	
bk.gul	Gulv UDSKIFTNING AF VINYL PÅ BADEÆRELSER	38.192,40	1	2016	2030
	TÆPPER UDSKIFTES	127.838,45	31	2027	
	TÆPPERENS I TRAPPEOPGANGE	17.504,85	8	2020	
bk.ovf	Overflader OPGANGE OG KÆLDRE MALES	100.679,41	10	2020	
	2008 Trappeopgang nr. 34 & 46 malet af Sterndorff kr. 19.750,-				
	FLYTTEUDGIFTER	36.070,60	1	2004	
	VEDLIGEHOOLD AF MODELLER VED RÅDERETSÆNDRINGER SAMT E-SYN INDEKSERING.	3.807,84	1	2020	
bk.tag	Tagkonstruktion REP / GENNEMGANG TAGBELÆGNING	90.176,50	16	2025	
bk.vin	Vindue				

Selskab 10 Afdeling 35 Nygårdsvej 34-46 m.fl.
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
	ALT TRÆVÆRK MALES PÅ HAVESIDEN SAMT PLANKEVÆRKER	50.923,20	6	2022	
	Malet i 2016 af Poul Erik Rasmussen kr. 34.025,-				
	REP. OG MALING AF PUDSEDE FELTER OG TRÆVÆRK PÅ FACADESIDEN.	42.436,00	8	2022	
	VINDUESUDSKIFTNING PÅ INDGANGSSIDE	901.499,78	31	2022	
bt.bly.sam	Belysningsanlæg (samlet) REST UDSKIFTNING AF FÆLLESANLÆG I HT. ENERGIBEREGNING 2017	0,00	0	2018	
bt.hvi	Vaskerimaskiner, fælles MONTERING AF STYRINGSPANEL	0,00	0	2053	
	UDSKIFTNING AF VASKEMASKINER	0,00	0	2053	
	UDSKIFTNING AF TØRRETUMBLER	0,00	0	2053	
bt.kom.sam	Kommunikationsanlæg (samlet) REP UDSKIFTNING AF PORTTELEFON (til Siedle 2009) Opg. 10-12-36-38 er skiftet - Opg. 46 mangler.	86.740,54	15	2016	
bt.van.sam	Vandsystem (samlet) REP UDSKIFTNING AF VANDINSTALLATION	0,00	1	1996	
	UDSKIFTNING AF BLANDINGSBATTERIER	5.516,68	1	2018	
	UDSKIFTNING AF TOILETTER/SANITET	16.443,95	1	2018	
bt.var.sam	Varmeanlæg (samlet) REP/UDSKIFTNING AF VARMEINSTALLATION	0,00	1	1996	
	UDSKIFTNING AF VARMEMÅLERE SAMT DIGITALISERING	129.152,25	12	2016	
	ENERGIMÆRKNING	16.636,05	5	2012	
bt.ven.sam	Ventilationsanlæg (samlet) MOTORER UDSKIFTES	133.142,95	16	2013	
	SERVICE PÅ VENTILATIONSANLÆG udføres af John Josefsen	0,00	1	1996	
mk.trk	Traktor ANDEL NY TRAKTOR	72.183,74	7	2019	
	SERVICEBIL	5.345,27	10	2020	

Tilstandsvurdering

10-02-2020

13:32

3

Selskab 10 Afdeling 35 Nygårdsvej 34-46 m.fl.
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
mu.red	Redskaber				
	REP/NYT	3.520,96	2	1999	
	PC, IPAD, IT, MOBIL, INDKØB TIL VM-ARBEJDSPLADS	836,30	1	2019	
	GRANSKNING VEDLIGEHOLDELSESPLANER / EKSTERN ANDEL	377,15	5	2020	
tb.græ	Græs				
	EFTERPLANTNING	19.275,10	4	2002	
tk.bel	Belægninger				
	OPRETNING AF STIBELÆGNINGER	19.275,10	5	2003	
tt.afl.sam	Afløbssystem (samlet)				
	KLOAKSEPARERING	204.886,31	0	2025	2025
I Alt		2.301.660,93			