

Budget for 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Afdeling 42

Havnegade 11-13

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	923,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	23 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2020: **4,18%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	2.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	18.889
Kt. 114-119	Variable udgifter	6.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	22.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-16.800

Samlet huslejustregulering **32.989**

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	923,7 m ²	854,07	35,70	889,77	33.000
Beboelse i alt	923,7 m²	854,07	35,70	889,77	33.000
			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejustregulering (kr.):			3.139	131	3.270

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 4,18%.

Lejestigningen skyldes højere udgifter til renovation, administrationsbidrag, forbrug til fællesarealer, renholdelse, drift af fællesvaskeri samt behov for yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Heri modregnes besparelser på almindelig vedligeholdelse og Trappenyt, som fremover er en del af administrationsbidraget.

I budgettet for 2020/2021 overføres kr. 26.500 fra opsamlet resultat, hvilket er kr. 13.800 mere end budgettet for 2019/20.

Forrentningen af mellemregningen med Ungdomsbo er budgetteret til 0,10% p.a., hvilket er samme sats som i 2019/2020.

Årsregnskabet for 2018/2019:

Sidste års overskud på kr. 41.437,83 er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 79.429,69. Overskuddet indregnes som indtægt over de kommende budgetår, hvoraf kr. 12.700 er indregnet i budgettet for 2019/2020.

Derudover har afdelingen haft lavere renteindtægter grundet et afkast på 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 42 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2020 med en lejeregulering på 4,18%.

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	355.300	-281.900	-44,2%	637.200	637.736,62
	Periodisering af lån	0			0	709,97
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0	284.300	-100,0%	-284.300	-289.993,59
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	355.300	2.400	0,7%	352.900	348.453,00
106	Ejendomsskatter	18.200	1.200	7,1%	17.000	16.106,57
107	Målerpasning - vand	1.900	100	5,6%	1.800	2.224,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	33.539	5.039	17,7%	28.500	27.155,00
	2. Containertømning	100			100	0,00
110	Forsikring	14.350	750	5,5%	13.600	11.814,17
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	29.700	1.400	4,9%	28.300	27.478,40
	3. Målerpasning m.v.	5.700	400	7,5%	5.300	6.255,50
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	74.900	10.000	15,4%	64.900	67.482,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	198.389	18.889	10,5%	179.500	178.515,89
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	40.300	2.600	6,9%	37.700	37.219,30
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	36.200	700	2,0%	35.500	34.182,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300	-100	-25,0%	400	315,96
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	17.000	-3.000	-15,0%	20.000	14.639,00
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	110.900	-67.700	-37,9%	178.600	159.404,25
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-110.900	67.700	-37,9%	-178.600	-159.404,25
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	22.600	7.000	44,9%	15.600	10.412,67
	Andel, viceværftfaciliteter	2.700	-100	-3,6%	2.800	2.872,39
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, Boligselskabernes Landsforening m.v.	3.300	100	3,1%	3.200	3.084,27
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	500			500	343,48
	7. Trappenyt	0	-1.000	-100,0%	1.000	979,66
	9. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	10.900			10.900	10.487,00
	11 Kosulent, driftsplaner	0			0	48,42
	12 Diverse	500			500	433,93
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	134.300	6.200	4,8%	128.100	115.018,58
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	179.500	22.300	14,2%	157.200	132.400,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	179.500	22.300	14,2%	157.200	132.400,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	867.489	49.789	6,1%	817.700	774.387,47
	Periodisering af ydelser	0			0	0,00
139	UDGIFTER I ALT	867.489	49.789	6,1%	817.700	774.387,47
140	Årets overskud					41.437,83
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	867.489	49.789	6,1%	817.700	815.825,30

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 :					
	2. Almene ungdomsboliger	788.900			788.900	788.856,00
202	Renter	1.100			1.100	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	18.000	3.000	20,0%	15.000	19.769,30
	6. Overført fra opsamlet resultat	26.500	13.800	108,7%	12.700	7.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	834.500	16.800	2,1%	817.700	815.825,30
209	INDTÆGTER I ALT	834.500	16.800	2,1%	817.700	815.825,30
210	Nødvendig merindtægt/underskud	32.989	32.989		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	867.489	49.789	6,1%	817.700	815.825,30

SPECIFIKATIONER

Konto nr.		Budget 2020/2021	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2019/2020	Regnskab 2018/2019
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	29.700	1.400	4,9%	28.300	27.478,40
	3. Målerpasning m.v.	5.700	400	7,5%	5.300	6.255,50
	Afdelingens energiforbrug i alt	35.400	1.800	5,4%	33.600	33.733,90

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	10.000	-5.000	-33,3%	15.000	4.722,75
	Leverandør abonnement	600			600	495,00
	Total Care	12.000	12.000		0	5.194,92
	Udgifter i alt	22.600	7.000	44,9%	15.600	10.412,67
203.2	Vaskeriindtægter	18.000	3.000	20,0%	15.000	19.769,30
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-4.600	-4.000	666,7%	-600	9.356,63

bi.hvi.køl	UDSKIFTNING AF KØLESKABE	10.808	10.808	10.808	10.808	10.808	10.808	10.808	10.808	10.808	10807,93
bi.køk	NYE KØKKENER 23 STK.	0	0	0	0	0	920.000	0	0	0	0
mk.trk	ANDEL NY TRAKTOR	36.389	0	0	0	0	0	0	36.389	0	0
mk.trk	SERVICEBIL	0	2.732	0	0	0	0	0	0	0	0
mu.red	PC, IPAD, IT, MOBIL, INDKØB TIL VM-ARBEJDSPLADS	427	427	427	427	427	427	427	427	427	427,45
mu.red	GRANSKNING VEDLIGEHOLDELSESPLEANER / EKSTERN ANDEL	0	740	0	0	0	0	0	0	0	0

LIKVIDITETSBUDGET FOR MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	182.149	110.879	145.453	85.916	255.969	1.251.305	365.181	122.305	85.916	85.916
BUDGETTERET HENLÆGGELSE	157.200	179.500	179.500	179.500	179.500	179.500	179.500	179.500	179.500	179.500
ANDEN KAPITALANSKAFFELSE	0	0	0	0	0	690.000	0	0	0	0
AFGANG/TILGANG - NETTO	-24.949	68.621	34.047	93.584	-76.469	-381.805	-185.681	57.195	93.584	93.584
HENLÆGGELSER - PRIMO	726.958	702.009	770.630	804.677	898.261	821.792	439.987	254.305	578.677	672.261
HENLÆGGELSER - ULTIMO	702.009	770.630	804.677	898.261	821.792	439.987	254.305	311.501	672.261	765.845

Tilstandsvurdering

19-02-2020

00:09

1

Selskab 10 Afdeling 42 Havnegade 11-13
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
bi.hvi.kom	Komfurer UDSKIFTNING AF KOMFURER	7.329,53	1	2011	
bi.hvi.køl	Køle - fryseskabe UDSKIFTNING AF KØLESKABE	10.807,93	1	2011	
bi.køk	Køkkeninventar NYE KØKKENER 23 STK.	920.000,00	0	2024	2025
bk.gla	Glas Udskiftning af glas	5.304,50	1	2009	
bk.gul	Gulv REP. UDSKIFTNING AF VINYL PÅ GANGE	52.045,90	31	2025	
	UDSKIFTNING AF VINYL PÅ BADEVÆRELSER	130.295,00	31	2025	
	UDSKIFTNING AF VINYL PÅ VÆRELSER	10.555,96	1	2008	
bk.ovf	Overflader MALING AF OPGANGE OG VASKERIER	59.537,04	10	2011	
	FLYTTEUDGIFTER	19.096,20	1	2005	
	VEDLIGEHOLD AF MODELLER VED RÅDERETSÆNDRINGER SAMT E-SYN INDEKSERING.	1.946,21	1	2020	
bk.tag	Tagkonstruktion REP TAGBELÆGNING SAMT INDDÆKNINGER VED VELUX VINDUER	52.514,55	8	2011	
bk.vin	Vindue MALING AF VINDUER OG DØRE I FACADE	170.053,00	6	2023	2023
	VINDUESUDSKIFTNING	875.500,00	1	2030	2030
bk.væg	Væg REP MURVÆRK	56.113,72	10	2014	
bt.bly.sam	Belysningsanlæg (samlet) REST UDSKIFTNING UDV. BELYSNING OG OPGANGE SAMT CIRKULATIONS-PUMPER.	0,00	0	2018	
bt.hvi	Vaskerimaskiner, fælles				

Selskab 10 Afdeling 42 Havnegade 11-13
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
	UDSKIFTNING AF VASKEMASKINER	0,00	0	2053	
	UDSKIFTNING AF CENTRALSTYRINGSPANEL	0,00	0	2053	
	UDSKIFTNING AF TØRRETUMBLER	0,00	0	2053	
bt.kom.sam	Kommunikationsanlæg (samlet)				
	PORTTELEFON UDSKIFTES.	96.924,51	1	2025	2025
	NYT OPSAT 2009 AF ESBJERG LÅSETEKNIK TIL KR. 66.560,-				
bt.van.sam	Vandsystem (samlet)				
	REP UDSKIFTNING AF VANDINSTALLATION	5.611,39	1	1997	
	UDSKIFTNING AF BLANDINGSBATTERIER	2.970,52	1	2018	
	UDSKIFTNING AF TOILETTER/SANITET	9.760,28	1	2018	
bt.var.sam	Varmeanlæg (samlet)				
	REP. VARMEINSTALLATION	5.611,39	1	1997	
	Udskiftning af vand- og varmemålere samt digitalisering	93.321,58	12	2016	
	Energimærkning	9.275,90	5	2014	
bt.ven.sam	Ventilationsanlæg (samlet)				
	SERVICE PÅ VENTILATIONSANLÆG	6.494,48	1	1997	
mk.trk	Traktor				
	ANDEL NY TRAKTOR	36.388,75	7	2019	
	SERVICEBIL	2.732,03	10	2020	
mu.red	Redskaber				
	PC, IPAD, IT, MOBIL, INDKØB TIL VM-ARBEJDSPLADS	427,45	1	2019	
	GRANSKNING VEDLIGEHOLDELSESPLANER / EKSTERN ANDEL	740,15	0	2020	
ti.tav	Tavler,skilte,skærme,postk.,cykelstativ				
	UDSKIFTNING AF POSTKASSER	21.491,43	12	2020	
tt.afl.sam	Afløbssystem (samlet)				
	KLOAKSEPARERING	180.000,00	0	2024	2024

Tilstandsvurdering

19-02-2020

00:09

3

Selskab 10 Afdeling 42 Havnegade 11-13
Afsnit 1
Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
Kriterier
Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
--------	-------------	------	------	----------	---------

I Alt

2.842.849,40