

Budget for 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Afdeling 46

Finsensgade 7

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemaal:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemaal:	1821,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2020: **2,56%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	6.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	14.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	2.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	6.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	18.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-8.700

Samlet huslejeregulering 39.300

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	1.821,6 m ²	841,40	21,54	862,94	39.200
Beboelse i alt	1.821,6 m²	841,40	21,54	862,94	39.200
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			5.609	144	5.753

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 2,56%.

Budgettet viser stigende udgifter til lån, renovation, administrationsbidrag, renholdelse, drift af fællesvaskeri, behov for yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder. Modregnet faldende udgifter til alm. Vedligeholdelse, Trappenyt, der fremover vil være et del af administrationsbidraget og henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

I budgettet for 2020/2021 er der overført kr. 35.000 fra opsamlet resultat, hvilket er kr. 8.500 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. 30.065,44 er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør et overskud på kr. 109.467,41. Overskuddet indregnes som indtægt over de kommende budgetår, hvoraf kr. 26.500 er indregnet i budgettet for 2019/2020. Derudover har afdelingen haft lavere renteindtægter grundet et afkast på 0,0% 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
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 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 46 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2020 med en lejeregulering på 2,56%.

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	966.000	-118.300	-10,9%	1.084.300	1.086.019,64
	Periodisering af lån	0			0	1.076,25
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0	124.600	-100,0%	-124.600	-139.797,35
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	966.000	6.300	0,7%	959.700	947.298,54
106	Ejendomsskatter	35.200			35.200	35.173,33
107	Målerpasning - vand	1.900	100	5,6%	1.800	2.083,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	31.000	3.700	13,6%	27.300	26.100,00
	2. Containertømning	100			100	0,00
110	Forsikring	23.900			23.900	21.975,57
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	18.000			18.000	21.910,28
	3. Målerpasning m.v.	5.700	400	7,5%	5.300	6.380,13
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	210.700	14.200	7,2%	196.500	201.104,31
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	69.700	4.400	6,7%	65.300	64.230,23
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	34.100	1.200	3,6%	32.900	31.970,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300	-100	-25,0%	400	315,96
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	61.000	-3.000	-4,7%	64.000	55.651,22
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	220.200	-57.600	-20,7%	277.800	133.606,18
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-220.200	57.600	-20,7%	-277.800	-133.606,18
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	5.441,55
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-5.441,55
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	10.900	1.300	13,5%	9.600	5.495,00
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.500	500	50,0%	1.000	1.410,17
	Andel, viceværftfaciliteter	3.500	-200	-5,4%	3.700	3.713,57
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	22.500	-500	-2,2%	23.000	22.009,83
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, Boligselskabernes Landsforening m.v.	3.300	100	3,1%	3.200	3.084,27
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	9.014,14
	4. a. Fritidsomkostninger	2.300			2.300	2.298,55
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	800	-100	-11,1%	900	670,17
	6. Advokatombkostninger	1.500	-500	-25,0%	2.000	0,00
	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 Konsulent, driftsplaner	0			0	48,42
	12 Diverse	500			500	433,93
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	231.800	2.100	0,9%	229.700	211.812,12
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	190.000	10.500	5,8%	179.500	152.400,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	6.000	-4.000	-40,0%	10.000	10.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	196.000	6.500	3,4%	189.500	162.400,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.604.500	29.100	1,8%	1.575.400	1.522.614,97
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Forbedringsarb. 1 (primo)	18.900	18.900		0	18.928,96
	Periodisering af ydelse	0			0	0,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	182,41
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-182,41
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	18.900	18.900		0	18.928,96
139	UDGIFTER I ALT	1.623.400	48.000	3,0%	1.575.400	1.541.543,93
140	Årets overskud					30.065,44
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.623.400	48.000	3,0%	1.575.400	1.571.609,37

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	1.532.700	100	0,0%	1.532.600	1.532.700,00
202	Renter	2.400	100	4,3%	2.300	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	6.800	-2.200	-24,4%	9.000	6.694,37
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	5.200	1.200	30,0%	4.000	5.640,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	2.000	1.000	100,0%	1.000	2.075,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	35.000	8.500	32,1%	26.500	24.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.584.100	8.700	0,6%	1.575.400	1.571.609,37
209	INDTÆGTER I ALT	1.584.100	8.700	0,6%	1.575.400	1.571.609,37
210	Nødvendig merindtægt/underskud	39.300	39.300		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.623.400	48.000	3,0%	1.575.400	1.571.609,37

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	18.000			18.000	21.910,28
	3. Målerpasning m.v.	5.700	400	7,5%	5.300	6.380,13
	Afdelingens energiforbrug i alt	23.700	400	1,7%	23.300	28.290,41

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	5.800	-3.200	-35,6%	9.000	5.000,00
	Leverandør abonnement	600			600	495,00
	Udgifter i alt	10.900	1.300	13,5%	9.600	5.495,00
203.2	Vaskeriindtægter	6.800	-2.200	-24,4%	9.000	6.694,37
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-4.100	-3.500	583,3%	-600	1.199,37
Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	1.500	500	50,0%	1.000	1.410,17
203.33	Lejeindtægter	5.200	1.200	30,0%	4.000	5.640,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	3.700	700	23,3%	3.000	4.229,83
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	11.000	-500	-4,3%	11.500	10.407,51
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	9.000			9.000,00	9.029,90
	4. Vedligeholdelse	2.500			2.500	0,00
	5. Diverse	0			0	2.572,42
	Udgifter i alt	22.500	-500	-2,2%	23.000	22.009,83
203.4	Lejeindtægter	2.000	1.000	100,0%	1.000	2.075,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-20.500	1.500	-6,8%	-22.000	-19.934,83

bt.van.sam	UDSKIFTNING AF BLANDINGSBATTERIER	2.575	2.575	2.575	2.575	2.575	2.575	2.575	2.575	2.575	2575
bt.van.sam	UDSKIFTNING AF TOILETTER/SANITET	9.476	9.476	9.476	9.476	9.476	9.476	9.476	9.476	9.476	9476
bt.var.sam	REP/UDFSKIFTNING AF VARMEINSTALLATION	10.558	10.558	10.558	10.558	10.558	10.558	10.558	10.558	10.558	10557,89
bt.var.sam	ENERGIMÆRKNING	0	17.486	0	0	0	0	17.486	0	0	0
bt.var.sam	UDSKIFTNING AF VAND- OG VARMEMÅLERE SAMT DIGITALISERING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bt.ven.sam	SERVICE PÅ VENTILATIONSANLÆG	7.039	7.039	7.039	7.039	7.039	7.039	7.039	7.039	7.039	7038,62
bt.ven.sam	UDSKIFTNING AF MOTORER	35.193	0	0	0	0	0	0	0	0	0
be.tra.sam	ELEVATOR SERVICE	6.283	6.283	6.283	6.283	6.283	6.283	6.283	6.283	6.283	6283
bi.hvi.kom	UDSKIFTNING AF KOMFURER24 STK VOSS MED KERAMISK PLADE	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16.900	16900
bi.hvi.kom	UDSKIFTNING AF EMFANG	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6.336	6335,69
bi.hvi.køl	UDSKIFTNING AF KØLESKABE24 STK VESTFROST KF 350	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13.200	13200
bi.køk	KØKKENUDSKIFTNING	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bi.møb	MALING AF FESTSAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bi.møb	DIV. REP.	0	0	0	15.000	0	0	0	15.000	0	15000
mk.trk	ANDEL NY TRAKTOR	36.953	0	0	0	0	0	0	36.953	0	0
mk.trk	SERVICEBIL	0	2.732	0	0	0	0	0	0	0	0
mu.red	DIV. REP.	3.519	0	3.519	0	3.519	0	3.519	0	3.519	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 VEDLIGEHOLDELSESPLANER / EKSTERN ANDEL	0	740	0	0	0	0	0	0	0	0

LIKVIDITETSBUDGET FOR MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	281.428	220.186	126.359	248.876	511.581	114.922	456.036	241.668	265.981	138.720
BUDGETTERET HENLÆGGELSE	179.500	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000
ANDEN KAPITALANSKAFFELSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AFGANG/TILGANG - NETTO	-101.928	-30.186	63.641	-58.876	-321.581	75.078	-266.036	-51.668	-75.981	51.280
HENLÆGGELSER - PRIMO	2.149.732	2.047.804	2.017.618	2.081.259	2.022.382	1.700.802	1.775.880	1.509.844	787.163	711.182
HENLÆGGELSER - ULTIMO	2.047.804	2.017.618	2.081.259	2.022.382	1.700.802	1.775.880	1.509.844	1.458.177	711.182	762.462

Tilstandsvurdering

19-02-2020

00:30

1

Selskab 10 Afdeling 46 Finsensgade 7
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
be.tra.sam	Elevatorer ELEVATOR SERVICE	6.283,00	1	2018	
bi.hvi.kom	Komfurer UDSKIFTNING AF KOMFURER 24 STK VOSS MED KERAMISK PLADE UDSKIFTNING AF EMFANG	16.900,00 6.335,69	1 1	2019 2012	
bi.hvi.køl	Køle - fryseskabe UDSKIFTNING AF KØLESKABE 24 STK VESTFROST KF 350	13.200,00	1	2012	
bi.køk	Køkkeninventar KØKKENUUDSKIFTNING	1.231.880,00	25	2030	
bi.møb	Møbler MALING AF FESTSAL DIV. REP.	14.523,00 15.000,00	11 4	2018 2002	
bk.alg	Altangang REP ALTANGANGE/FUGER/BETON REP GALVANISERING PÅ ALTANGELÆNDERE	50.923,20 23.870,25	11 11	2015 2015	
bk.dør	Dør i facade REP. AUTOMATISKE DØRLUKKERE	5.068,56	3	2010	
bk.gla	Glas UDSKIFTNING AF GLAS	4.250,00	1	2019	
bk.gul	Gulv REP. GULVE I BADEVÆRELSE POLERING AF GULVBELÆGNING PÅ TRAPPE OG GULV I KÆLDER	161.888,26 7.918,45	11 4	2025 2021	
bk.ovf	Overflader MALING AF OPGANGE OG KÆLDRE FLYTTEUDGIFTER	69.010,00 21.854,54	11 1	2022 2003	

Tilstandsvurdering

19-02-2020

00:30

2

Selskab 10 Afdeling 46 Finsensgade 7
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
	VEDLIGEHOLD AF MODELLER VED RÅDERETSÆNDRINGER SAMT E-SYN INDEKSERING.	1.946,21	1	2020	
bk.tag	Tagkonstruktion				
	NY TAGBELÆGNING PÅ KVIST I HJØRNET	17.596,53	16	2015	
	REP TAGRENDER	21.630,00	8	2025	
	REP. TAGBELÆGNING	42.230,00	8	2025	
bk.tra	Trappe				
	NY BELÆGNING PÅ TRAPPE	35.193,02	10	2015	
bk.vin	Vindue				
	JUSTERING AF VINDUER OG DØRE	31.296,55	3	2004	
	UDSKIFTNING AF FUGER MOD SYD/VEST	41.539,08	12	2019	
bk.væg	Væg				
	REP MURVÆRK	84.341,55	8	2015	
	REP. ETERNITBEKLÆDNING	40.314,20	11	2020	
bt.afl.sam	Afløbssystem (samlet)				
	KLOAKSEPARERING	300.000,00	0	2023	
bt.hvi	Vaskerimaskiner, fælles				
	UDSKIFTNING AF STYRINGSPANELER	0,00	0	2053	
	UDSKIFTNING AF VASKEMASKINER	0,00	0	2053	
	UDSKIFTNING AF TØRRETUMBLERE	0,00	0	2053	
bt.kom.sam	Kommunikationsanlæg (samlet)				
	REP/UDSKIFTNING AF PORTTELEFONANLÆG	3.519,31	1	1999	
bt.van.sam	Vandsystem (samlet)				
	REP/UDSKIFTNING AF VANDINSTALLATION	10.557,89	1	1998	
	UDSKIFTNING AF VARMEVEKSLER	43.991,28	16	2020	
	UDSKIFTNING AF BLANDINGSBATTERIER	2.575,00	1	2018	
	UDSKIFTNING AF TOILETTER/SANITET	9.476,00	1	2018	

Tilstandsvurdering

19-02-2020

00:30

3

Selskab 10 Afdeling 46 Finsensgade 7
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
bt.var.sam	Varmeanlæg (samlet)				
	REP/UDFSKIFTNING AF VARMEINSTALLATION	10.557,89	1	1998	
	ENERGIMÆRKNING	17.486,44	5	2010	
	UDSKIFTNING AF VAND- OG VARMEMÅLERE SAMT DIGITALISERING	75.642,17	12	2017	
bt.ven.sam	Ventilationsanlæg (samlet)				
	SERVICE PÅ VENTILATIONSANLÆG	7.038,62	1	1999	
	UDSKIFTNING AF MOTORER	35.193,06	10	2009	
mk.trk	Traktor				
	ANDEL NY TRAKTOR	36.952,68	7	2019	
	SERVICEBIL	2.732,03	10	2020	
mu.red	Redskaber				
	DIV. REP.	3.519,31	2	2001	
	PC, IPAD, IT, MOBIL, INDKØB TIL VM-ARBEJDSPLADS	427,45	1	2019	
	GRANSKNING VEDLIGEHOLDELSESPLANER / EKSTERN ANDEL	740,15	0	2020	
tb.græ	Græs				
	EFTERPLANTNING	13.579,52	5	2002	
ti.sby	Småbygninger ikke reg. som bygninger				
	MALING AF CYKELSKUR	8.798,23	5	2018	
tk.bel	Belægninger				
	OPRETNING AF STIBELÆGNINGER	14.883,50	6	2019	
I Alt		2.562.662,62			