

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 55

Østergade 19-21 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemaal:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemaal:	3070,4 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	44 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: 1,82%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	6.408
Kt. 114-119	Variable udgifter	-4.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	43.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	192

Samlet huslejustregulering 47.000

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	2.914,7 m ²	850,41	15,48	865,89	45.100
Almene ungdomsboliger	155,7 m ²	633,27	11,53	644,80	1.800
Beboelse i alt	3.070,4 m²	839,40	15,28	854,68	46.900
Eksempel på huslejustregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			2.766	50	2.816

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 1,82%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. ejendomsskatter, vandafgift, renovation, målerpasning og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning. Stigning i renovation skyldes kommunal omlægning af takstsystemet, så bidraget pr. bolig er steget, mens tømnings-bidraget 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 til bl.a. forsikring, forbrug til fællesarealer og renholdelse. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringsbureau efter udbud.

I budgettet for 2021/2022 er indtægtsført kr. 72100 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. 63392,98.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 241643,33.

Heraf er kr. 76300 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 55 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 1,82%.

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	1.182.200	251.000	27,0%	931.200	1.206.252,55
	Periodisering af lån	0			0	1.351,51
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-250.400	-250.400		0	-288.780,63
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	446.400			446.400	446.416,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.378.200	600	0,0%	1.377.600	1.365.239,95
106	Ejendomsskatter	127.300	3.746	3,0%	123.554	123.045,97
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	110.000	4.000	3,8%	106.000	102.138,27
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	90.700	11.512	14,5%	79.188	74.446,00
	2. Containertømning	0	-100	-100,0%	100	0,00
110	Forsikring	26.100	-11.950	-31,4%	38.050	35.243,91
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	35.600	-4.300	-10,8%	39.900	34.180,99
	3. Målerpasning m.v.	14.500	3.500	31,8%	11.000	14.041,13
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemåsenhed	143.200			143.200	124.124,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	567.400	6.408	1,1%	560.992	527.220,27
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	112.500	-2.600	-2,3%	115.100	101.831,98
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	29.500	700	2,4%	28.800	27.910,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.000	400	66,7%	600	627,14
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	94.000	-1.000	-1,1%	95.000	81.841,06
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	532.047	111.147	26,4%	420.900	616.852,38
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-532.047	-111.147	26,4%	-420.900	-616.852,38
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	10.197,30
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-10.197,30
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	32.200	-100	-0,3%	32.300	26.225,96
	Andel, viceværftfaciliteter	6.800	-500	-6,8%	7.300	6.352,16
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.300	100	1,6%	6.200	6.039,88
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.000			4.000	499,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	1.400			1.400	610,45
	6. Advokatombkostninger	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
	7. Trappenyt	0			0	1.289,90
	9. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	32.600			32.600	31.466,28
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	650,47
	12 Diverse	1.000			1.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	321.300	-4.000	-1,2%	325.300	285.344,28

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)	409.100	33.800	9,0%	375.300	341.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000	10.000		0	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	8.000			8.000	8.000,00
124.8	HENLÆGGESELSER I ALT	427.100	43.800	11,4%	383.300	349.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.694.000	46.808	1,8%	2.647.192	2.527.304,50
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Vinduer	47.600			47.600	34.975,05
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 8 (303.17)	7.600			7.600	2.800,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	2.560,42
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-2.560,42
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	110.000,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	55.200			55.200	147.775,05
139	UDGIFTER I ALT	2.749.200	46.808	1,7%	2.702.392	2.675.079,55
140	Årets overskud					63.392,98
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.749.200	46.808	1,7%	2.702.392	2.738.472,53

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	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familiebøliger	2.478.700	300	0,0%	2.478.400	2.438.004,00
	Særlig forh. i forbr. lejemaal (kollektiv råderet)	7.600			7.600	7.608,00
	2. Almene ungdomsbøliger	98.600	-192	-0,2%	98.792	97.500,00
	7. Garager	3.000			3.000	3.000,00
202	Renter	3.200	900	39,1%	2.300	1.441,95
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	0			0	110.000,00
	2. Drift af fællesvaskeri	22.000			22.000	24.439,58
	6. Overført fra opsamlet resultat	72.100	-4.200	-5,5%	76.300	39.900,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.685.200	-3.192	-0,1%	2.688.392	2.721.893,53
204	Andel fællesudgifter erhverv	17.000	3.000	21,4%	14.000	16.579,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	17.000	3.000	21,4%	14.000	16.579,00
209	INDTÆGTER I ALT	2.702.200	-192	0,0%	2.702.392	2.738.472,53
210	Nødvendig merindtægt/underskud	47.000	47.000		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.749.200	46.808	1,7%	2.702.392	2.738.472,53

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2020/2021	Regnskab 2019/2020
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	30.100	-5.300	-15,0%	35.400	28.851,16
	Varme til fællesarealer	5.500	1.000	22,2%	4.500	5.329,83
	3. Målerpasning m.v.	14.500	3.500	31,8%	11.000	14.041,13
	Afdelingens energiforbrug i alt	50.100	-800	-1,6%	50.900	48.222,12

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

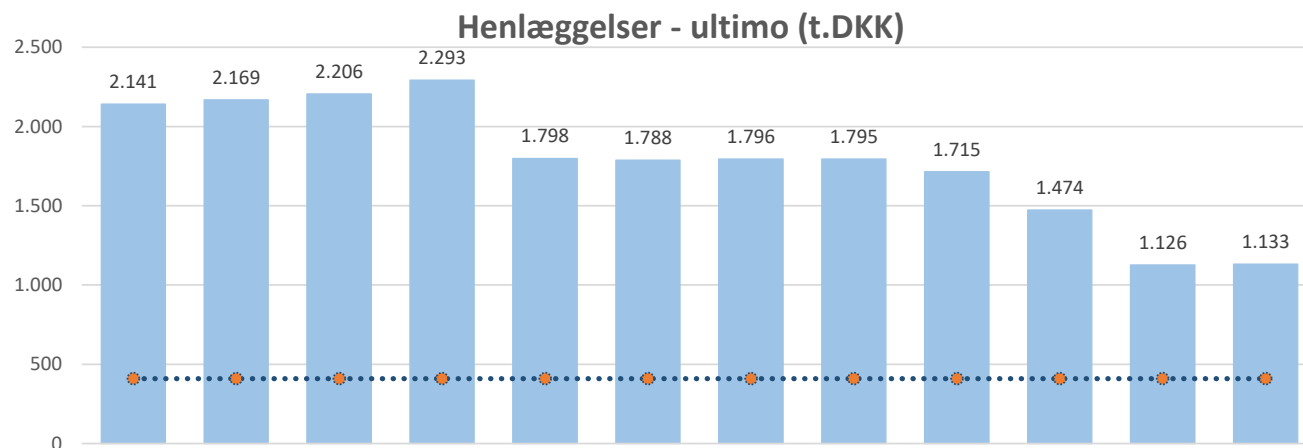
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	12.000			12.000	10.219,56
	Rengøring	5.500	500	10,0%	5.000	5.325,00
	Leverandør abonnement	0	-600	-100,0%	600	0,00
	Total Care	14.700			14.700	10.681,40
	Udgifter i alt	32.200	-100	-0,3%	32.300	26.225,96
203.2	Vaskeriindtægter	22.000			22.000	24.439,58
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-10.200	100	-1,0%	-10.300	-1.786,38

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2021
 Selskab 10
 Afdeling 55

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	2.264	2.141	2.169	2.206	2.293	1.798	1.788	1.796	1.795	1.715	1.137	1.126
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409	409
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	532	382	372	322	904	419	401	410	489	650	419	402
Henlæggelser - ultimo	2.141	2.169	2.206	2.293	1.798	1.788	1.796	1.795	1.715	1.474	1.126	1.133

■ Henlæggelse
 ●●●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	55

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													
t.tk.heg	Rep. Eller udskiftning af hegn	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110	
t.ti.sby	Maling af skur	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	48	
	Maling/udskiftning af udhuse og hegn	58	0	0	0	0	0	0	58	0	0	0	232	
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.053	
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	116	
	FORDELING: Anlæg til energistyring og hove	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	96	
b.bk.tra	Reparation og gennemgang af trapper	0	0	0	0	20	0	0	0	20	0	20	120	
	Udskiftning af trappebelægning	0	72	0	0	80	0	0	0	0	0	0	303	
b.bt.van.for	Renovering af vandinstallationer	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	824	
	Udskiftning af diverse VVS	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	711	
t.tt.af.l.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	0	0	382	0	0	0	0	0	0	382	
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	230	0	0	460	
	Malerbehandling af facader	0	0	0	0	50	0	0	0	0	50	0	249	
	Maling af opgange	0	0	0	0	0	0	0	64	61	0	0	313	
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	268	
	Udskiftning af emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90	
	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	233	
b.bk.vin	Maling af trævinduer	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	43	216	
	Smøring og justering af vinduer	0	9	0	0	0	9	0	0	9	0	9	71	
	Glas / forsikring	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	436	
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	20	0	0	0	20	0	20	0	123	
b.bk.alt	Reparation af altaner	36	0	18	0	38	36	0	18	0	38	0	520	
	Afrensning og overfladerbehandling / algebeh	0	0	0	0	10	0	0	0	10	0	10	63	
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.019	
	Udskiftning af køleskabe	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	856	
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elektronisk kommunikation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	54	54	54	54	54	54	122	99	54	54	54	1.835	
b.bt.af.l.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	22	0	0	0	22	0	0	0	0	134	
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	1.782	
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	90	0	5	0	5	285	
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	10	0	0	0	13	10	0	0	13	0	13	142	
t.ti.bor	Reparation af bord/bænke/terrasser i haveanl	10	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	51	
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	133	
	Pc, mobil, Ipad og It	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	25	
Total		532	382	372	322	904	419	401	410	489	650	419	402	13.404