

Budget for 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Afdeling 81

Spelmans Toft 14 A-P

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1306 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2020: **2,16%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	6.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	4.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	5.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	7.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	2.100

Samlet huslejeregulering **24.900**

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	811,0 m ²	840,20	18,15	858,35	14.700
Almene ældreboliger	495,0 m ²	950,30	20,53	970,83	10.200
Beboelse i alt	1.306,0 m²	881,93	19,05	900,98	24.900
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			5.881	127	6.008

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 2,16%.

Budgettet viser stigende udgifter til lån, renovation, administrationsbidrag, renholdelse samt behov for yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Modregnet faldende udgifter til ejendomsskatter og trappenyt, der fremover vil være en del af administrationsbidraget.

I budgettet for 2020/2021 er der overført kr. 13.700 fra opsamlet resultat, hvilket er kr. 7.300 mindre end budgettet for 2019/2020. Der overføres kr. 20.000 fra afdragsfri periode.

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. 2.927,79 er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 49.385,57. Overskuddet indregnes som indtægt over de kommende budgetår, hvoraf kr. 21.000 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 81 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2020 med en lejeregulering på 2,16%.

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	792.000	-22.400	-2,8%	814.400	830.903,36
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0	28.400	-100,0%	-28.400	-54.015,49
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	792.000	6.000	0,8%	786.000	776.887,87
106	Ejendomsskatter	12.000	-4.800	-28,6%	16.800	11.352,60
107	Målerpasning - vand	1.300	-500	-27,8%	1.800	4.556,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	51.200	3.200	6,7%	48.000	58.253,16
	2. Containertømning	100			100	56,14
110	Forsikring	15.600	-200	-1,3%	15.800	14.559,34
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	3. Målerpasning m.v.	2.600	-600	-18,8%	3.200	4.938,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	52.100	7.000	15,5%	45.100	46.944,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	154.900	4.100	2,7%	150.800	160.660,24
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	72.800	4.700	6,9%	68.100	70.327,10
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	219,82
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	31.500	500	1,6%	31.000	31.832,20
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	170.900	-7.800	-4,4%	178.700	107.585,07
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-170.900	7.800	-4,4%	-178.700	-107.585,07
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	3.081,66
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-3.081,66
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	800	800		0	551,54
	Andel, viceværftfaciliteter	3.800	-100	-2,6%	3.900	3.948,07
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, Boligselskabernes Landsforening m.v.	2.300	100	4,5%	2.200	2.145,58
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000			2.000	1.162,25
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	600	-100	-14,3%	700	480,48
	7. Trappenyt	0	-700	-100,0%	700	681,53
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	33,69
	12 Diverse	700			700	667,70
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	114.800	5.200	4,7%	109.600	112.049,96
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	149.500	7.500	5,3%	142.000	122.500,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	149.500	7.500	5,3%	142.000	122.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.211.200	22.800	1,9%	1.188.400	1.172.098,07
139	UDGIFTER I ALT	1.211.200	22.800	1,9%	1.188.400	1.172.098,07
140	Årets overskud					2.927,79
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.211.200	22.800	1,9%	1.188.400	1.175.025,86

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	681.400			681.400	676.512,00
	3. Almene ældreboliger	470.400			470.400	467.184,00
202	Renter	600			600	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	200	200		0	29,86
	6. Overført fra opsamlet resultat	13.700	-7.300	-34,8%	21.000	16.300,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.166.300	-7.100	-0,6%	1.173.400	1.160.025,86
204	Overført fra afdragsfri periode	20.000	5.000	33,3%	15.000	15.000,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	20.000	5.000	33,3%	15.000	15.000,00
209	INDTÆGTER I ALT	1.186.300	-2.100	-0,2%	1.188.400	1.175.025,86
210	Nødvendig merindtægt/underskud	24.900	24.900		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.211.200	22.800	1,9%	1.188.400	1.175.025,86

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2020/2021	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2019/2020	Regnskab 2018/2019
111	Afdelingens energiforbrug:					
	3. Målerpasning m.v.	2.600	-600	-18,8%	3.200	4.938,75
	Afdelingens energiforbrug i alt	2.600	-600	-18,8%	3.200	4.938,75

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	800	800		0	551,54
203.33	Lejeindtægter	200	200		0	29,86
	Over-/underskud af gæsteværelser	-600	-600		0	-521,68

mk.trk	SERVICEBIL	0	1.901	0	0	0	0	0	0	0	0
mu.red	DIV. SMÅMASKINER	0	2.412	0	0	2.412	0	0	2.412	0	2412,22
mu.red	PC, IPAD, IT, MOBIL, INDKØB TIL VM-ARBEJDSPLADS	297	297	297	297	297	297	297	297	297	297,37
mu.red	GRANSKNING VEDLIGEHOLDELSPLANER / EKSTERN ANDEL	0	515	0	0	0	0	0	0	0	0

LIKVIDITETSBUDGET FOR MIDLER TIL PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE OG FORNYELSE

PLANLAGT VEDLIGEHOLDELSE	76.756	170.879	93.371	109.250	179.023	318.718	91.786	135.794	89.730	106.544
BUDGETTERET HENLÆGGELSE	142.000	149.500	149.500	149.500	149.500	149.500	149.500	149.500	149.500	149.500
ANDEN KAPITALANSKAFFELSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AFGANG/TILGANG - NETTO	65.244	-21.379	56.129	40.250	-29.523	-169.218	57.714	13.706	59.770	42.956
HENLÆGGELSER - PRIMO	212.279	277.523	256.144	312.274	352.523	323.000	153.782	211.497	341.680	401.451
HENLÆGGELSER - ULTIMO	277.523	256.144	312.274	352.523	323.000	153.782	211.497	225.203	401.451	444.407

Tilstandsvurdering

12-02-2020

01:20

1

Selskab 10 Afdeling 81 Spelmanns Toft 14 A-P
 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 16 STK VOSS	10.500,00	1	2015	
bi.hvi.køl	Køle - fryseskabe				
	UDSKIFTNING AF KØLESKABE 16 STK	8.817,65	1	2019	
bi.møb	Møbler				
	UDSKIFTNING AF VASKEMASKINER	6.259,31	1	2015	
bk.gla	Glas				
	UDSKIFTNING AF GLAS	4.455,78	1	2013	
bk.ovf	Overflader				
	FLYTTEUDGIFTER	14.852,60	1	2013	
	VEDLIGEHOLD AF MODELLER VED RÅDERETSÆNDRINGER SAMT E-SYN INDEKSERING.	1.353,87	1	2020	
bk.vin	Vindue				
	SMØRING OG JUSTERING AF VINDUER OG DØRE SAMT DIV. LÅSEKASSER	11.325,30	3	2014	
bt.van.sam	Vandsystem (samlet)				
	REP. UDSKIFTNING AF VANDINSTALLATION	7.236,66	1	2014	
	NETDEL TIL OPSAMLING AF DIGITALE MÅLERE KV+VVMÅLER + ELMÅLERE SAMT ENERGIMÅLER TIL GULVVARME.	32.251,36	12	2017	
	UDSKIFTNING AF BLANDINGSBATTERIER	2.121,80	1	2018	
	UDSKIFTNING AF TOILETTER/SANITET	6.365,40	1	2018	
bt.var.pro	Varmeproduktionsanlæg				
	Solceller. Udskiftning af invertere	85.402,45	10	2024	
bt.var.sam	Varmeanlæg (samlet)				
	REP UDSKIFTNING AF VARMEINSTALLATION	7.236,66	1	1998	

Tilstandsvurdering

12-02-2020

01:20

2

Selskab 10 Afdeling 81 Spelmanns Toft 14 A-P
 Afsnit 1
 Tilstandsdato 01-10-2019

Fag
 Kriterier
 Periode 2020-2040

Gruppe	Bygningsdel	Ialt	Int.	Start år	Slut år
bt.ven.sam	Ventilationsanlæg (samlet)				
	UDSKIFT GENVEKS PUMPE	20.085,00	3	2021	
	SERVICE PÅ GENVINDING	19.520,64	2	2006	
mk.trk	Traktor				
	ANDEL NY TRAKTOR	43.419,91	10	2020	
	SERVICEBIL	1.900,55	10	2020	
mu.red	Redskaber				
	DIV. SMÅMASKINER	2.412,22	3	2014	
	PC, IPAD, IT, MOBIL, INDKØB TIL VM-ARBEJDSPLADS	297,37	1	2019	
	GRANSKNING VEDLIGEHOLDELSESPLANER / EKSTERN ANDEL	514,89	0	2020	
tb.græ	Græs				
	EFTERPLANTNING	18.500,00	5	2015	
ti.sby	Småbygninger ikke reg. som bygninger				
	SKURE REP. BEKLÆDNING	4.824,43	5	2014	
ti.tav	Tavler,skilte,skærme,postk.,cykelstativ				
	UDSKIFTNING AF POSTKASSER	29.250,24	15	2026	
	16 STK MEFA 840 GALV.				
tk.bel	Belægninger				
	OPRETNING AF STIBELÆGNINGER	16.443,95	5	2017	
tk.heg	Hegn				
	MALING AF HEGN I HAVER OG SKEL	92.000,00	6	2023	
tt.var.sam	Varmeanlæg (samlet)				
	SERVICE JORDVARMEANLÆG	115.600,00	16	2024	
I Alt		566.736,50			