

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 13

Stengårdsvej 120-142

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	82 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	8243 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	10 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	84 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: **2,04%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.100
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-71.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	83.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	-60.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	152.500

Samlet huslejerregulering **108.400**

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	8.181,0 m ²	642,59	13,11	655,70	107.300
Almene ungdomsboliger	62,0 m ²	777,42	15,86	793,28	1.000
Beboelse i alt	8.243,0 m²	643,60	13,13	656,73	108.300

Eksempel på huslejerregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.775	77	3.852

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 2,04%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation, renholdelse og fællesvaskeri. Stigning i renovation skyldes kommunal omlægning af takstsystemet, så bidraget pr. bolig er steget, mens tømningsbidraget er faldet.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. forsikring, containertømning, fælles forbrugsudgifter og alm. vedligeholdelse. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringsselskab efter udbud.

Vi har desværre konstateret, at driftsstøtte i budgettet for 2020/21 har været sat for højt, hvilket giver en væsentlig større aftrapning af driftsstøtten i dette budgetår. Det har dog været muligt at sænke årets henlæggelser, hvilket er med til at opveje en større del denne stigning.

I budgettet for 2021/2022 er indtægtsført kr. 156900 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. 257.738,16.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 487.539,16.

Heraf er kr. 66.000 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
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 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 13 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 2,04%.

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	372.600	-100	0,0%	372.700	372.640,00
	Periodisering af lån	0			0	-47.206,20
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-155.000	4.200	-2,6%	-159.200	-161.516,21
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	227.300			227.300	170.480,25
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	444.900	4.100	0,9%	440.800	334.397,84
106	Ejendomsskatter	253.300			253.300	253.269,23
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	3.500	3.500		0	3.367,98
	Målerpasning - vand	15.000	600	4,2%	14.400	14.596,12
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	176.500	18.500	11,7%	158.000	119.834,91
	2. Containertømning	15.000	-20.000	-57,1%	35.000	13.679,31
110	Forsikring	103.400	-39.100	-27,4%	142.500	132.573,38
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	146.100	-46.900	-24,3%	193.000	138.354,62
	3. Målerpasning m.v.	55.100	12.100	28,1%	43.000	53.542,88
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	273.400			273.400	236.960,64
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.061.300	-71.300	-6,3%	1.132.600	986.179,07
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	464.700	80.100	20,8%	384.600	393.193,73
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	78.200	-700	-0,9%	78.900	114.432,71
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.300	100	8,3%	1.200	1.197,27
	4. Ekstern viceværthjælp	9.600	200	2,1%	9.400	0,00
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	300.000	-30.000	-9,1%	330.000	283.720,62
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	808.952	189.352	30,6%	619.600	1.311.617,50
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-808.952	-189.352	30,6%	-619.600	-1.311.617,50
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	40.388,33
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-40.388,33
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	225.800	29.400	15,0%	196.400	234.948,42
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	4.500			4.500	3.423,42
u						
d						
g						
e						
tt	Drift af sauna (iflg. spec)	0			0	0,00
	Andel, kapitaludgifter festsal	30.000			30.000	19.196,00
	Andel, drift af bydelshus	38.200	8.800	29,9%	29.400	33.112,95
	Andel, miljøstation	25.300			25.300	24.548,53
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	5.500	-1.500	-21,4%	7.000	4.700,34
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.700	100	0,9%	11.600	11.256,14
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	7.669,57
	4. a. Fritidsomkostninger	6.000			6.000	674,04
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	3.700			3.700	1.647,89
	6. Advokatombudsninger	2.500	-2.500	-50,0%	5.000	-325,00
	7. Trappenyt	0			0	2.462,54
	9. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	45.300			45.300	41.955,04
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	24.626,98
	12 Diverse	1.000	-500	-33,3%	1.500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.262.300	83.500	7,1%	1.178.800	1.202.441,19

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)	1.289.300	-50.000	-3,7%	1.339.300	1.154.700,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	50.000	-10.000	-16,7%	60.000	60.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	20.000			20.000	20.000,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	0			0	2.336.313,97
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.359.300	-60.000	-4,2%	1.419.300	3.571.013,97
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.127.800	-43.700	-1,0%	4.171.500	6.094.032,07
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Facaderenovering	272.200	-4.800	-1,7%	277.000	277.480,34
	3. Helhedsplan (ustøttet lån)	734.400	-1.600	-0,2%	736.000	550.935,83
	Heraf overført til reguleringskonto	0			0	-368.745,05
	5. Facaderenovering 2	32.200			32.200	32.203,68
	7. Individuel køkkenrenovering	140.000			140.000	139.991,08
	Periodisering af ydelser	0			0	-786,51
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.17)	99.800			99.800	67.304,24
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygningsskade/miljøforbedring	120.000	1.800	1,5%	118.200	118.823,44
	2. Bygningsrenovering m.v. 1 (primo)	225.200	600	0,3%	224.600	223.373,68
	3. Helhedsplan (støttet lån)	1.313.500	3.600	0,3%	1.309.900	644.617,98
	Heraf overført til reguleringskonto	0			0	-644.617,98
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	264.638,01
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-264.638,01
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	81.957,77
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-27.888,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-54.069,77
132	Ydelser vedr. driftsstøtte:					
	1. Driftstabslån	0			0	118.055,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.937.300	-400	0,0%	2.937.700	1.158.635,73
139	UDGIFTER I ALT	7.065.100	-44.100	-0,6%	7.109.200	7.252.667,80
140	Årets overskud					257.738,16
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.065.100	-44.100	-0,6%	7.109.200	7.510.405,96

DRIFTSBUDGET FOR 2021/2022

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	Boligaftifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	5.257.000	-48.200	-0,9%	5.305.200	5.017.950,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	197.000			197.000	239.856,00
	2. Almene ungdomsboliger	48.200	48.200		0	24.760,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	30.500			30.500	30.504,00
	7. Garager	30.000			30.000	30.000,00
202	Renter	7.900	-2.700	-25,5%	10.600	7.915,58
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	84.600	4.600	5,8%	80.000	102.816,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	20.000			20.000	0,00
	Affaldsgebyr	0			0	600,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	3.500			3.500	1.477,76
	6. Overført fra opsamlet resultat	156.900	90.900	137,7%	66.000	124.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.835.600	92.800	1,6%	5.742.800	5.579.879,34
204	Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	730.700	-211.400	-22,4%	942.100	927.790,68
	Driftsstøtte vedr. "Bydelsprojekt 3 i 1"	0			0,00	231.288,00
	Løbende tilskud fra disp.fonden (manko)	390.400	-33.900	-8,0%	424.300	764.000,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	7.447,94
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.121.100	-245.300	-18,0%	1.366.400	1.930.526,62
209	INDTÆGTER I ALT	6.956.700	-152.500	-2,1%	7.109.200	7.510.405,96
210	Nødvendig merindtægt/underskud	108.400	108.400		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	7.065.100	-44.100	-0,6%	7.109.200	7.510.405,96

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Budget 2021/2022	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2020/2021	Regnskab 2019/2020
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	112.400	-50.600	-31,0%	163.000	105.887,83
Gadebelysning	1.700	1.700		0	1.713,92
Varme til fællesarealer	32.000	2.000	6,7%	30.000	30.752,87
3. Målerpasning m.v.	55.100	12.100	28,1%	43.000	53.542,88
Afdelingens energiforbrug i alt	201.200	-34.800	-14,7%	236.000	191.897,50

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	100.000	-10.000	-9,1%	110.000	96.681,99
Rengøring	68.400	36.900	117,1%	31.500	70.253,99
Leverandør abonnement	0	-600	-100,0%	600	0,00
Total Care	56.400	3.100	5,8%	53.300	68.012,44
Diverse	1.000			1.000	0,00
Udgifter i alt	225.800	29.400	15,0%	196.400	234.948,42
203.2 Vaskeriindtægter	84.600	4.600	5,8%	80.000	102.816,00
Overl-/underskud af fællesvaskeri	-141.200	-24.800	21,3%	-116.400	-132.132,42
Drift af gæsteværelser					
118.24 Udgifter	4.500			4.500	3.423,42
203.33 Lejeindtægter	20.000			20.000	0,00
Overl-/underskud af gæsteværelser	15.500			15.500	-3.423,42
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	3.000	-500	-14,3%	3.500	2.564,45
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	2.500			2.500,00	2.135,89
3. Containertømning	0	-600	-100,0%	600	0,00
4. Vedligeholdelse	0	-200	-100,0%	200	0,00
5. Diverse	0	-200	-100,0%	200	0,00
Udgifter i alt	5.500	-1.500	-21,4%	7.000	4.700,34
203.4 Lejeindtægter	3.500			3.500	1.477,76
Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	-2.000	1.500	-42,9%	-3.500	-3.222,58

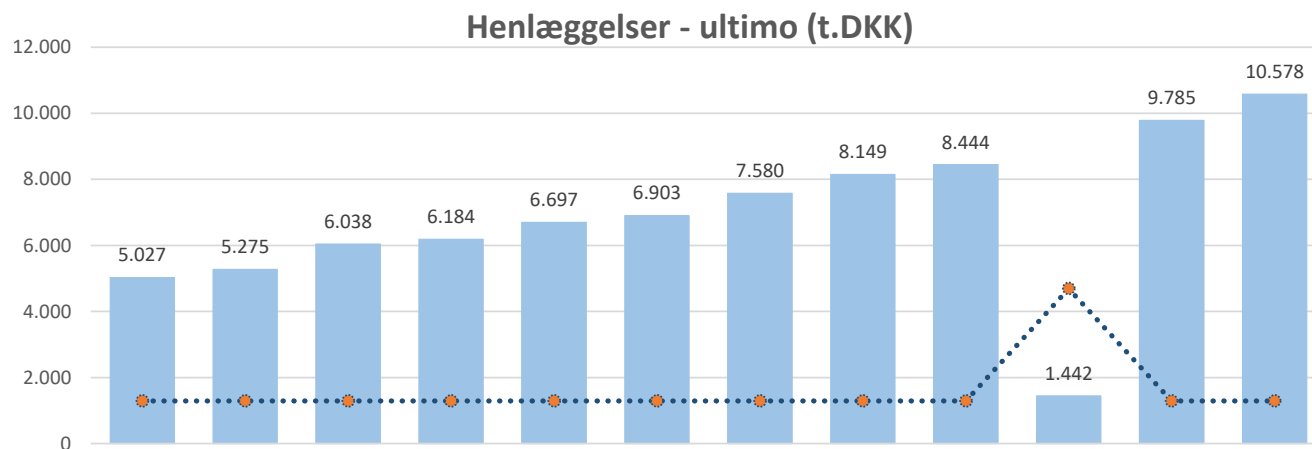
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	13

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	4.548	5.027	5.275	6.038	6.184	6.697	6.903	7.580	8.149	8.444	9.660	9.785
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	1.289	1.289	1.289	1.289	1.289	1.289	1.289	1.289	1.289	1.289	1.289	1.289
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.400	0	0
Planlagt vedligeholdelse	810	1.041	527	1.143	777	1.083	613	720	994	11.691	1.165	496
Henlæggelser - ultimo	5.027	5.275	6.038	6.184	6.697	6.903	7.580	8.149	8.444	1.442	9.785	10.578

■ Henlæggelse

●●●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2021	Selskab	10	Afdeling		13							
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													
b.bt.tra.sam	Lovpligtig eftersyn på elevator	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	323
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	40	0	0	0	40	0	0	0	40	0	40	0	322
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	0	69	0	0	0	139
b.bk.væg	Maling af kældervægge og lofter	0	0	0	0	0	0	0	0	237	0	237	0	712
	Algebehandling af facader	0	64	0	0	64	0	0	64	0	0	64	0	638
	Genopretning af facader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.000	0	0	8.000
	Maling af opgange	0	0	0	0	0	363	0	0	0	0	0	0	1.450
	Vedligehold af murværk	188	0	0	0	0	188	0	0	0	0	0	0	1.129
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	3.169
	Udskiftning af komfur	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.838
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	786
b.bt.var.sam	Varmeautomatik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	183
	FORDELING: Anlæg til energistyring og hove	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	1.468
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	81	0	81	0	242
m.mu.mas	Service maskiner mv	0	0	30	0	0	0	0	30	0	0	0	0	183
	Maskinpark	75	0	0	75	0	0	75	0	0	75	0	0	747
b.bt.var.rør	Vedligeholdelse vandinstallation	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.035
t.ti.sby	Maling af garager	0	0	0	59	0	0	0	0	59	0	59	0	355
b.bt.ven.sam	Fælles ventilationsanlæg	0	112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112
	Service ventilationsanlæg	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	363
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	502	0	0	0	0	0	0	0	0	502
t.ti.aff	Reparation af affaldssystemer	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	340
	Udskiftning af affaldssystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	435
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.120	0	0	3.120
	Smøring og justering af vinduer	0	58	0	0	104	0	0	58	0	0	104	0	810
	Glas / forsikring	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.132
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	89	2.665
	Årlig hovedrengøring af trappeopgange	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.045
t.tt.elf.sam	Belysning generelt	0	126	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	126
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	254
	Pc, mobil, Ipad og It	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	48
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	36	0	0	36	0	0	36	0	0	36	0	360
b.bt.afl.ops	Vedligehold af murværk	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	67
	Reparation af kloakanlæg	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	883
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	42	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	251
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	36	0	0	36	0	0	36	0	0	36	0	360
b.bt.van.for	Diverse udskiftninger af VVS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	323
b.bk.dæk	Reparation af væg fordeling 8 13 14	0	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	72
Total		810	1.041	527	1.143	777	1.083	613	720	994	11.691	1.165	496	36.049