

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 40

Tvillingernes og Tyrens Kvarter

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	159 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	11400,9 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	17 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	162,4 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: **1,96%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-8.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	14.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	-31.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	246.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	2.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-36.000

Samlet huslejustilregulering **187.700**

Lejeregulering pr. m ²		Nuværende gns.leje pr. m ²	Regulering gns. pr. m ²	Ny gns.leje pr. m ²	Samlet årlig lejustilregulering kr.
Almene familieboliger	11.400,9 m ²	838,81	16,44	855,25	187.400
Beboelse i alt	11.400,9 m ²	838,81	16,44	855,25	187.400
Eksempel på huslejustilregulering (kr.):			Husleje nu 5.689	Regulering 112	Ny husleje 5.801

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 lejustigning på 1,96%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation, almindelig vedligeholdelse, drift af selskabslokaler og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning samt tab ved fraflytninger. Stigning i renovation skyldes kommunal omlægning af takstsystemet, så bidraget pr. bolig er steget, mens tømningssbidraget 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. ydelser vedr. afviklede prioriteter, forsikring, forbrug til fællesarealer, ejendomsfunktionærer og drift af fællesvaskeri. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringsselskab efter udbud.

I budgettet for 2021/2022 er indtægtsført kr. 207600 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. 216942,90.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 557917,24.

Heraf er kr. 142700 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 40 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 1,96%.

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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	3.374.600	-8.500	-0,3%	3.383.100	3.383.065,76
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	3.374.600	-8.500	-0,3%	3.383.100	3.383.065,76
106	Ejendomsskatter	502.300			502.300	502.269,51
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	550.000			550.000	456.881,37
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	322.700	72.600	29,0%	250.100	235.754,05
	2. Containertømning	0	-100	-100,0%	100	0,00
110	Forsikring	116.200	-45.400	-28,1%	161.600	147.000,17
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	84.600	-15.500	-15,5%	100.100	81.362,73
	3. Målerpasning m.v.	42.800	3.200	8,1%	39.600	41.517,25
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	528.600			528.600	458.130,40
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.167.200	14.800	0,7%	2.152.400	1.942.915,48
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	943.200	-34.900	-3,6%	978.100	906.874,17
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	2.500	200	8,7%	2.300	2.314,72
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	340.000	5.000	1,5%	335.000	352.442,17
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.131.562	-1.004.438	-47,0%	2.136.000	2.019.246,26
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.131.562	1.004.438	-47,0%	-2.136.000	-2.019.246,26
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	48.932,21
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-48.932,21
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	87.000	-13.900	-13,8%	100.900	95.568,95
	Drift af drivhus - afd. 40 (iflg. spec)	0	-2.500	-100,0%	2.500	0,00
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	81.500	18.500	29,4%	63.000	68.264,04
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	22.700	100	0,4%	22.600	21.825,93
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	12.000			12.000	13.845,35
	4. a. Fritidsomkostninger	14.300			14.300	6.209,57
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	5.100			5.100	2.274,93
	6. Advokatomkostninger	2.000	2.000		0	2.375,00
	7. Trappenyt	0			0	4.660,81
	9. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	16.400	-5.300	-24,4%	21.700	15.733,13
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	2.400,78
	12 Diverse	2.500	-500	-16,7%	3.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.529.200	-31.300	-2,0%	1.560.500	1.494.789,55

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)	2.377.800	196.300	9,0%	2.181.500	2.058.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	70.000	20.000	40,0%	50.000	50.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	50.000	30.000	150,0%	20.000	10.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	2.497.800	246.300	10,9%	2.251.500	2.118.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	9.568.800	221.300	2,4%	9.347.500	8.938.770,79
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet køkkener (303.17)	237.300			237.300	174.840,00
	2. Frafly. lejers godtgj. forbedringer	0			0	956,29
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Facaderenovering §91	668.500	2.400	0,4%	666.100	657.069,38
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	3.671,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-3.671,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	137.257,76
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-53.917,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-83.340,76
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	905.800	2.400	0,3%	903.400	832.865,67
139	UDGIFTER I ALT	10.474.600	223.700	2,2%	10.250.900	9.771.636,46
140	Årets overskud					216.942,90
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	10.474.600	223.700	2,2%	10.250.900	9.988.579,36

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligaftgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	9.563.200	-300	0,0%	9.563.500	9.331.704,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	237.300			237.300	235.758,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	68.000	-1.200	-1,7%	69.200	68.588,00
	7. Garager	51.000			51.000	51.000,00
	8. Særlig forh. i forbr. lejemål (alm. råderet)	0			0	956,29
202	Renter	7.400	700	10,4%	6.700	3.157,37
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	78.000	-5.000	-6,0%	83.000	78.911,70
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Drivhus (iflg. spec.)	0	-2.500	-100,0%	2.500	0,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	50.000	-10.000	-16,7%	60.000	46.400,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	207.600	64.900	45,5%	142.700	132.600,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	10.262.500	46.600	0,5%	10.215.900	9.949.075,36
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	4.504,00
	Overført fra afdragsfri periode	24.400	-10.600	-30,3%	35.000	35.000,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	24.400	-10.600	-30,3%	35.000	39.504,00
209	INDTÆGTER I ALT	10.286.900	36.000	0,4%	10.250.900	9.988.579,36
210	Nødvendig merindtægt/underskud	187.700	187.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	10.474.600	223.700	2,2%	10.250.900	9.988.579,36

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	71.100	-29.000	-29,0%	100.100	67.906,81
Gadebelysning	13.500	13.500		0	13.455,92
3. Målerpasning m.v.	42.800	3.200	8,1%	39.600	41.517,25
Afdelingens energiforbrug i alt	127.400	-12.300	-8,8%	139.700	122.879,98

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	25.000	-10.000	-28,6%	35.000	22.106,13
Rengøring	10.000			10.000	9.648,00
Leverandør abonnement	0	-600	-100,0%	600	0,00
Total Care	52.000	-3.300	-6,0%	55.300	63.814,82
Udgifter i alt	87.000	-13.900	-13,8%	100.900	95.568,95
203.2 Vaskeriindtægter	78.000	-5.000	-6,0%	83.000	78.911,70
Over/-underskud af fællesvaskeri	-9.000	8.900	-49,7%	-17.900	-16.657,25
Drift af drivhus (afd. 40)					
118.265 Udgifter	0	-2.500	-100,0%	2.500	0,00
203.365 Beboerbetaling vedr. drivhus	0	-2.500	-100,0%	2.500	0,00
Over/-underskud drift af drivhus	0			0	0,00
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	43.500	26.000	148,6%	17.500	41.782,05
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	22.000	-3.000	-12,0%	25.000,00	19.300,00
4. Vedligeholdelse	6.000			6.000	368,89
5. Diverse	10.000	-4.500	-31,0%	14.500	6.813,10
Udgifter i alt	81.500	18.500	29,4%	63.000	68.264,04
203.4 Lejeindtægter	50.000	-10.000	-16,7%	60.000	46.400,00
Over/-underskud af møde- og selskabslokaler	-31.500	-28.500	950,0%	-3.000	-21.864,04

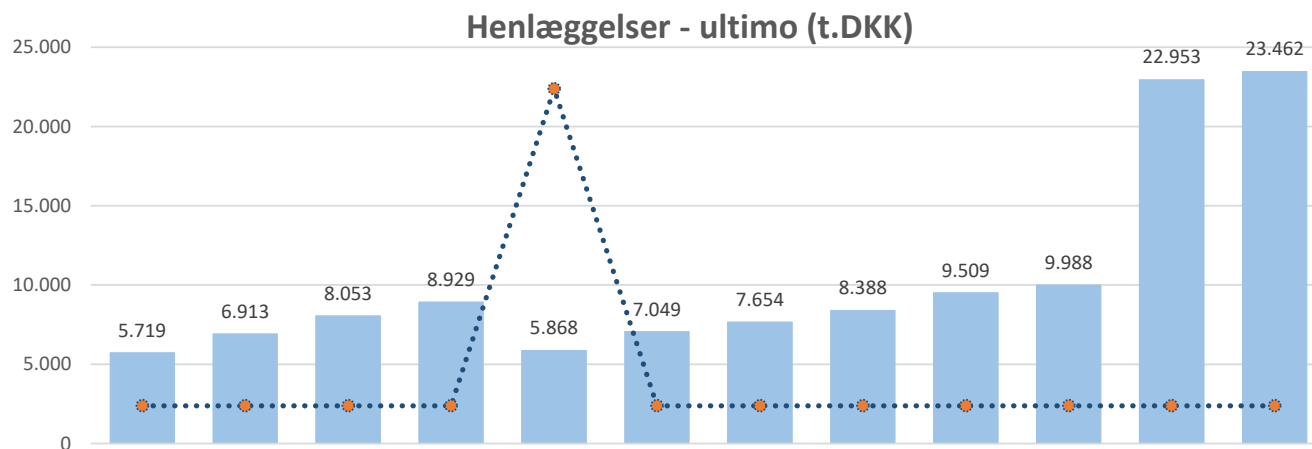
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	40

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	4.473	5.719	6.913	8.053	8.929	5.868	7.049	7.654	8.388	9.509	22.535	22.953
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	2.378	2.378	2.378	2.378	2.378	2.378	2.378	2.378	2.378	2.378	2.378	2.378
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	20.000	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.132	1.184	1.238	1.501	25.439	1.197	1.772	1.644	1.257	1.899	1.960	1.868
Henlæggelser - ultimo	5.719	6.913	8.053	8.929	5.868	7.049	7.654	8.388	9.509	9.988	22.953	23.462

■ Henlæggelse

●●●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	40

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.bi.bad	Udskiftning af div.: håndvask/WC, baderumsn	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	84	2.520
	Udskiftning af gummifuger	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	454
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	3.819
	Udskiftning af køleskabe	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	3.059
b.bt.bly.sam	Udskiftning af belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	780
b.bt.afl.sam	Renovering af afløbsinstallationer	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	492
	Afløbsinstallationer i den enkelte bolig	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	745
b.bt.var.sam	Energimærkning	0	0	0	0	0	69	0	0	0	0	0	347
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	4.901
	Anlæg til energistyring og hovedmålerdata	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	1.417
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.725
	Udskiftning af emhætter	0	0	0	0	0	0	488	0	0	0	0	976
	Service ventilationsanlæg	0	0	110	0	0	45	0	0	0	0	0	576
b.bk.væg	Maling af skur	0	0	0	0	212	0	0	0	212	0	212	1.273
	Gennemgang og reparation af fuger ved vind	0	0	0	0	603	0	0	0	0	603	0	1.809
	Vedligehold af murværk	0	0	0	159	0	0	0	159	0	159	0	955
	Maling af opgange	0	0	0	0	38	0	0	0	38	0	38	231
t.tb.græ	Ny beplantning	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.827
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	55	0	18	0	0	107	28	18	104	0	974
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	48	165	0	0	0	0	0	0	0	427
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem på opgangsdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	900
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	91
	Råderet & E-syn, Rammeaftaler og løbende v	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	417
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	385	0	0	0	385	0	385	2.311
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	10.490
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	31	0	0	31	118	0	31	0	31	118	0	663
b.bk.tad	Udskifting af tag	0	0	0	0	20.188	0	0	0	0	0	0	20.188
t.ti.sby	Træskure og halvtage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	210
b.bk.gul	Rep. udskiftning gulve	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	40
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	509	0	0	0	0	1.017
t.tb.bus	Udskiftning af buske eller træer	0	48	0	48	0	48	0	48	0	48	0	725
b.bt.van.for	Diverse udskiftninger af VVS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
t.tk.bel	Nyt asfalt, beton, fliser, stier	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	3.069
b.bk.dør	Udskifting af døre	0	0	0	0	2.814	0	0	0	0	0	0	2.814
Total		1.132	1.184	1.238	1.501	25.439	1.197	1.772	1.644	1.257	1.899	1.960	72.344