



23. september 2020

Afdelingsmøde 2020, herunder regnskab 2019 og budget 2021

I foråret 2020 valgte Organisationsbestyrelsen at udskyde alle afdelingsmøder pga. Covid19. I samarbejde med din afdelingsbestyrelse har vi efterfølgende besluttet at aflyse afdelingsmødet 2020. Det gør vi fordi, det kan blive en udfordring at overholde sundhedsmyndighedernes skærpede retningslinjer fuldt ud. Dette er en ekstraordinær beslutning, men vi synes, det er den rigtige, da vi vægter beboernes sikkerhed højest.

Næste ordinære afdelingsmøde vil derfor blive holdt i april/maj 2021. Det betyder samtidigt, at valgperioderne for afdelingsbestyrelserne bliver forlænget til næste afdelingsmøde.

Nedenfor kan du se et sammendrag af afdelingens årsregnskab 2019 samt et forslag til budgettet for 2021. Budgettet har din afdelingsbestyrelse tilsluttet sig.

Huslejeændringen jf. budget 2021 vil blive varslet inden 1. oktober 2020 med virkning pr. 1. januar 2021. På afdelingsmødet i 2021 vil budgettet for både 2021 og 2022 blive forelagt til godkendelse. Skulle budgettet for 2021 ikke blive godkendt i den nuværende form, vil der ske regulering med tilbagevirkende kraft for 2021 i overensstemmelse med det budget, der godkendes.

Venlig hilsen
Vivabolig

Lotte Bang
Direktør

**Afdeling 1 Bornholms-, Saltholms-, Sejrhø-, Morsø-, Bogø- og Fyensg.
Regnskab 2019 og forslag til budget for 2021**



Forslag til budget for 2021
Huslejen ændrer sig med -1,00 %
svarende til -7,57 kr. pr. m² pr. år.

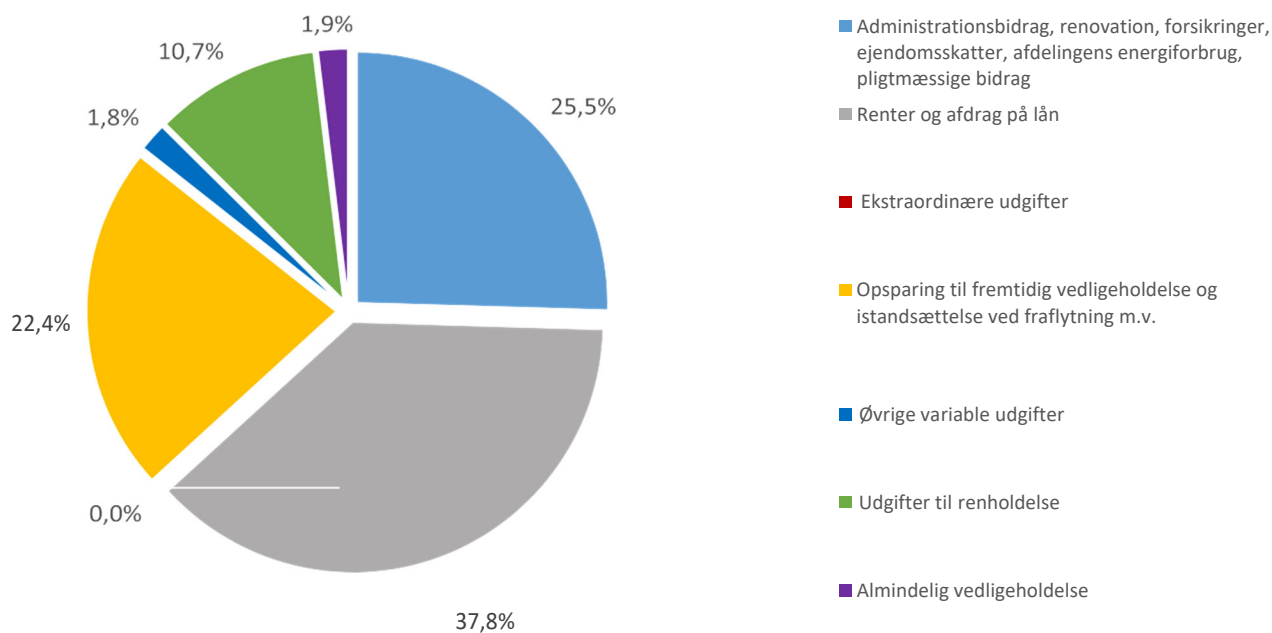
Venlig hilsen

Vivabolig

Forslag til budget for 2021

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m ²	Antal lejemål	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	37.840	477	477
Ældreboliger	3.300	50	50
Ungdomsboliger	0	0	0
Boligoplysninger i alt	41.140	527	527
Erhvervslejemål	263	4	5
Institution	324	1	6
Garager/carporte	0	0	0
Lejemålsoplysninger i alt	41.727	532	538

Fordeling af udgifter for 2021



Eksempler på ændring i leje efter dette budget:

Antal m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Mdl. ændring	Årlig ændring
- Bolig på 50 kvm	3.159	3.127	-32	-379
- Bolig på 60 kvm	3.790	3.752	-38	-454
- Bolig på 70 kvm	4.422	4.378	-44	-530
- Bolig på 80 kvm	5.054	5.003	-50	-606
- Bolig på 90 kvm	5.685	5.629	-57	-682

Ovenstående er eksempler. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.

Forslag til budget for 2021

Beskrivelse	Regnskab 2019	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Ændring
UDGIFTER					
105 - Nettokapitaludgifter	1.929.464	1.933.885	1.934.000	1.934.000	0
106 - Ejendomsskatter	1.493.905	1.511.059	1.554.000	1.555.000	1.000
107 - Vandafgift	0	0	0	0	0
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	1.729.034	1.450.000	1.450.000	1.550.000	100.000
110 - Forsikringer	331.544	366.901	370.000	485.000	115.000
111 - Afdelingens energiforbrug	713.949	745.000	680.000	745.000	65.000
112 - Administrationsbidrag	2.124.150	2.119.308	2.126.302	2.148.360	22.058
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	2.783.996	2.791.812	2.770.000	2.805.000	35.000
Offentlige of andre faste udgifter i alt	9.176.577	8.984.080	8.950.302	9.288.360	338.058
114 - Renholdelse	3.484.990	3.702.000	3.862.000	3.885.000	23.000
115 - Almindelig vedligeholdelse	624.458	880.000	800.000	700.000	-100.000
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	7.918.849	6.392.000	13.472.000	7.624.000	-5.848.000
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-7.918.849	-6.392.000	-13.472.000	-7.624.000	5.848.000
117 - Istands. ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)	415.504	0	0	0	0
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-415.504	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	348.133	410.000	322.000	337.000	15.000
119 - Diverse udgifter	328.998	310.000	320.000	320.000	0
Variable udgifter i alt	4.786.578	5.302.000	5.304.000	5.242.000	-62.000
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	7.300.000	7.300.000	8.000.000	8.175.000	175.000
121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning	185.000	185.000	0	0	0
122 - Henlæggelser til indvendig vedligehold	0	0	0	0	0
123 - Tab ved fraflytning	0	0	0	0	0
124 - Andre henlæggelser	0	0	0	0	0
Henlæggelser i alt	7.485.000	7.485.000	8.000.000	8.175.000	175.000
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	9.264.214	9.315.000	9.315.000	9.260.000	-55.000
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	2.901.400	2.901.400	2.687.000	2.578.000	-109.000
128 - Ydelser til lån til ombygning	0	0	0	0	0
129-136 - Andre ekstraordinære udgifter	0	0	0	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt	12.165.614	12.216.400	12.002.000	11.838.000	-164.000
Samlede udgifter	35.543.234	35.921.365	36.190.302	36.477.360	287.058
140 - Årets overskud	196.482	0	0	0	0
Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)	35.739.716	35.921.365	36.190.302	36.477.360	287.058
INDTÆGTER					
201 - Huslejeindtægter	35.082.070	35.198.877	35.925.715	36.352.336	426.621
202 - Renter	378.980	170.000	102.000	205.000	103.000
203 - Andre ordinære indtægter	259.514	552.488	162.587	236.081	73.494
206 - Ekstraordinære indtægter	19.152	0	0	0	0
Samlede indtægter	35.739.716	35.921.365	36.190.302	36.793.417	603.115
Årets underskud overført	0	0	0	0	0
Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)	35.739.716	35.921.365	36.190.302	36.793.417	603.115
Nødvendig huslejestigning				-316.057	

Farvekode:

	Indflydelse
	Ringeindflydelse
	Ingenindflydelse

Forslag til budget for 2021

De 5 væsentligste ændringer i forhold til budget 2020

1. Huslejeindtægter	426.621
2. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	175.000
3. Forsikringer	115.000
4. Afskrivning på forbedringsarbejder m.v	-109.000
5. Renter	103.000

Afdelingen generelt:

Tomgang

Den særlige henlæggelseskonto via dispositionsfonden i Vivabolig har i 2019 givet afdelingen et tilskud på kr. 106.854 til dækning af manglende indtægter på tomme lejemål efter gældende lovgivning.

Antal fraflytninger

Der har i 2019 været 84 flytninger.

Forsimplet eksempel på en vedligeholdelsesplan

År	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024-39
Udskiftning af komfurer	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	750.000
Maling af træværk		300.000			300.000		1.500.000
Rensning af tagrender	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	675.000
Udskiftning af vinduer	2.000.000						2.000.000
Udskiftning af blandingsbatterier	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	225.000
Renovering varmeanlæg			1.000.000				1.000.000
Ny traktor						350.000	350.000
Planlagte vedligeholdelsesarbejder	2.110.000	410.000	1.110.000	110.000	410.000	460.000	6.500.000
Saldo primo regnskabsåret	5.000.000	3.590.000	3.880.000	3.470.000	4.060.000	4.350.000	4.590.000
Henlagt i året (konto 120)	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	10.500.000
Planlagt forbrug året (konto 116)	-2.110.000	-410.000	-1.110.000	-110.000	-410.000	-460.000	-6.500.000
Saldo ultimo regnskabsåret	3.590.000	3.880.000	3.470.000	4.060.000	4.350.000	4.590.000	8.590.000

Eksemplet viser en forsimplet vedligeholdelsesplan. Eksemplet er generelt og viser ikke din afdeling.

I de planlagte vedligeholdelsesarbejder skal der afsættes midler til løbende planlagt vedligeholdelse og fornyelser for at sikre en jævn husleje over årene.

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver		Passiver		
Konto		Konto		
301-302	Ejendommens anskaffelsessum	50.561.915	401-407 (ex.406) Henlæggelser og opsamlet resultat	24.264.304
303	Forbedrings-/råderetsarbejder	157.978.200	406, 408-411 Finansiering af anskaffelsessum	50.566.916
305	Tilgodehavender	3.422.566	413-416 Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder	124.172.324
306-307	Mellemregning Vivabolig/Likvide beholdninger	<u>28.007.396</u>	419-425 Anden gæld	<u>40.966.536</u>
Aktiver i alt		<u>239.970.077</u>	Passiver i alt	<u>239.970.080</u>

Specifikation af henlæggelser og opsamlet resultat 31. december 2019:

	Planlagt og periodisk vedligeholdelse konto 401	Istandsættelse ved fraflytning konto 402	Tab ved fraflytning konto 405	Opsamlet resultat konto 407	I alt
Saldo primo regnskabsåret	18.774.666	5.112.723	786.640	479.250	25.153.279
Henlagt i året	7.300.000	185.000	0	196.482	7.681.482
Planlagt forbrug året	-7.918.849	-415.504	-178.616	-57.488	-8.570.458
Saldo ultimo regnskabsåret	18.155.817	4.882.219	608.024	618.244	24.264.303

Såfremt du ønsker afdeling 1's regnskab og budget med specifikationer udleveret, kan du henvende dig til:
Vivabolig - Kayerødsgade 43 - 9000 Aalborg - tlf. 9630 9460 - mail@vivabolig.dk