



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 10 Th.Boss-,Kayerøds-,Sønder-,Jernb-, Nyhavns-,Kjellerupsgade, Vesterbro
Regnskab 2019 og forslag til budget for 2021**



Forslag til budget for 2021
Huslejen ændrer sig med 0,00 %
svarende til 0,00 kr. pr. m² pr. år.

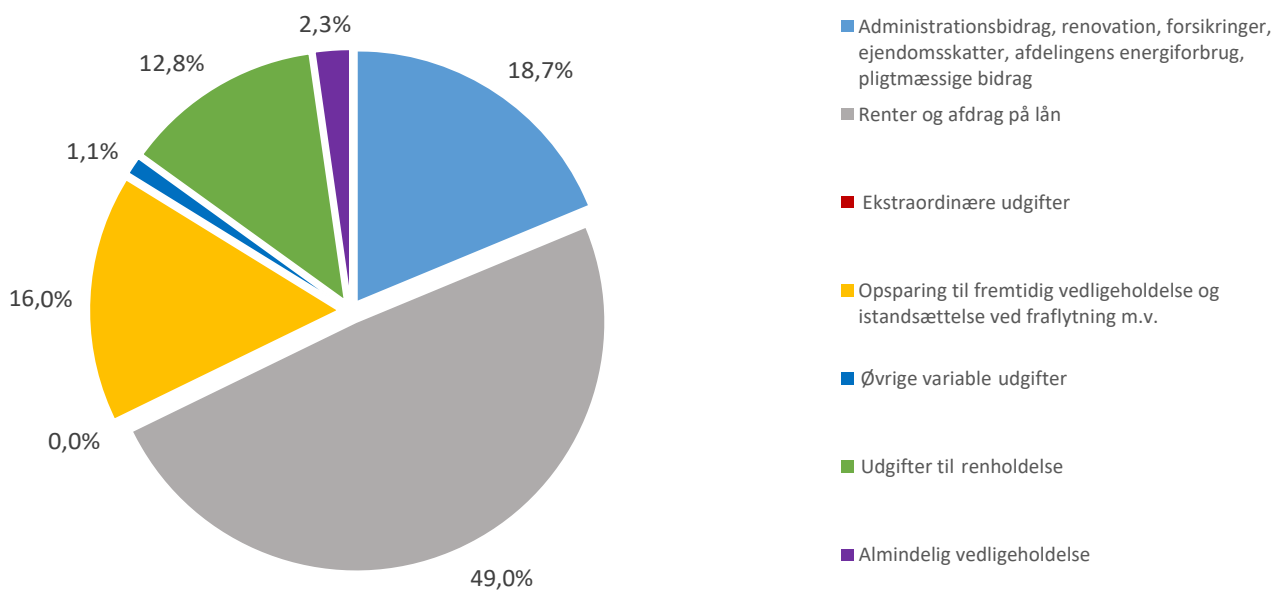
Venlig hilsen

Vivabolig

Forslag til budget for 2021

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m ²	Antal lejemaal	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	11.435	166	166
Ældreboliger	2.180	32	32
Ungdomsboliger	11.562	243	243
Boligoplysninger i alt	25.177	441	441
Erhvervslejemål	257	4	5
Institution	0	0	0
Garager/carporte	0	0	0
Lejemålsoplysninger i alt	25.434	445	446

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	3.830	3.830	0	0
- Bolig på 60 kvm	4.595	4.595	0	0
- Bolig på 70 kvm	5.361	5.361	0	0
- Bolig på 80 kvm	6.127	6.127	0	0
- Bolig på 90 kvm	6.893	6.893	0	0

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	10.920.372	11.141.335	11.117.000	11.211.565	94.565
106 - Ejendomsskatter	390.844	379.000	398.000	407.000	9.000
107 - Vandafgift	519.198	530.000	535.000	540.000	5.000
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	786.042	762.000	773.500	811.500	38.000
110 - Forsikringer	189.508	278.000	216.000	288.000	72.000
111 - Afdelingens energiforbrug	666.628	729.000	719.500	722.500	3.000
112 - Administrationsbidrag	1.818.000	1.779.266	1.832.340	1.838.700	6.360
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	0	0	0	0	0
Offentlige of andre faste udgifter i alt	4.370.220	4.457.266	4.474.340	4.607.700	133.360
114 - Renholdelse	3.337.524	3.214.950	3.520.000	3.146.500	-373.500
115 - Almindelig vedligeholdelse	492.810	585.000	556.000	556.000	0
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	4.415.358	3.300.000	3.963.000	2.622.000	-1.341.000
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-4.415.358	-3.300.000	-3.963.000	-2.622.000	1.341.000
117 - Istands. ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)	245.300	0	0	0	0
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-245.300	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	173.637	321.000	173.000	147.000	-26.000
119 - Diverse udgifter	109.059	120.000	169.000	134.000	-35.000
Variable udgifter i alt	4.113.030	4.240.950	4.418.000	3.983.500	-434.500
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	3.238.000	3.238.000	3.438.000	3.787.000	349.000
121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning	0	0	0	0	0
122 - Henlæggelser til indvendig vedligehold	0	0	0	0	0
123 - Tab ved fraflytning	100.000	100.000	100.000	150.000	50.000
124 - Andre henlæggelser	0	0	0	0	0
Henlæggelser i alt	3.338.000	3.338.000	3.538.000	3.937.000	399.000
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	1.836.024	998.000	880.000	848.000	-32.000
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0	0
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	1.836.024	998.000	880.000	848.000	-32.000
Samlede udgifter	24.577.646	24.175.551	24.427.340	24.587.765	160.425
140 - Årets overskud	84.933	0	0	0	0
Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)	24.662.580	24.175.551	24.427.340	24.587.765	160.425
INDTÆGTER					
201 - Huslejeindtægter	23.606.252	23.609.905	24.074.206	24.043.000	-31.206
202 - Renter	294.505	45.000	55.000	236.000	181.000
203 - Andre ordinære indtægter	755.182	520.646	298.134	308.765	10.631
206 - Ekstraordinære indtægter	6.641	0	0	0	0
Samlede indtægter	24.662.580	24.175.551	24.427.340	24.587.765	160.425
Årets underskud overført	0	0	0	0	0
Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)	24.662.580	24.175.551	24.427.340	24.587.765	160.425
Nødvendig huslejestigning				<u><u>0</u></u>	

Farvekode:

	Indflydelse
	Ringe indflydelse
	Ingen indflydelse

Forslag til budget for 2021

De 5 væsentligste ændringer i forhold til budget 2020

1. Renholdelse	-373.500
2. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	349.000
3. Renter	181.000
4. Nettokapitaludgifter	94.565
5. Forsikringer	72.000

Afdelingen generelt:

Tomgang

Den særlige henlæggelseskonto via dispositionsfonden i Vivabolig har i 2019 givet afdelingen et tilskud på kr. 22.999 til dækning af manglende indtægter på tomme lejemål efter gældende lovgivning.

Antal fraflytninger

Der har i 2019 været 111 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	382.667.312	401-407 (ex.406) Henlæggelser og opsamlet resultat	13.611.818
303	Forbedrings-/råderetsarbejder	10.357.961	406, 408-411 Finansiering af anskaffelsessum	382.667.312
305	Tilgodehavender	2.157.727	413-416 Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder	10.993.561
306-307	Mellemregning Vivabolig/Likvide beholdninger	<u>17.543.501</u>	419-425 Anden gæld	<u>5.453.811</u>
Aktiver i alt		<u>412.726.501</u>	Passiver i alt	<u>412.726.502</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	13.109.395	1.572.508	120.446	225.374	15.027.723
Henlagt i året	3.238.000	0	100.000	84.933	3.422.933
Planlagt forbrug året	-4.415.358	-245.300	-120.536	-57.646	-4.838.839
Saldo ultimo regnskabsåret	11.932.037	1.327.208	99.910	252.661	13.611.817

Såfremt du ønsker afdeling 10's regnskab og budget med specifikationer udleveret, kan du henvende dig til:
Vivabolig - Kayerødsgade 43 - 9000 Aalborg - tlf. 9630 9460 - mail@vivabolig.dk