



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 11 Lille Tingbakke
Regnskab 2019 og forslag til budget for 2021



Forslag til budget for 2021
Huslejen ændrer sig med -5,00 %
svarende til -42,87 kr. pr. m² pr. år.

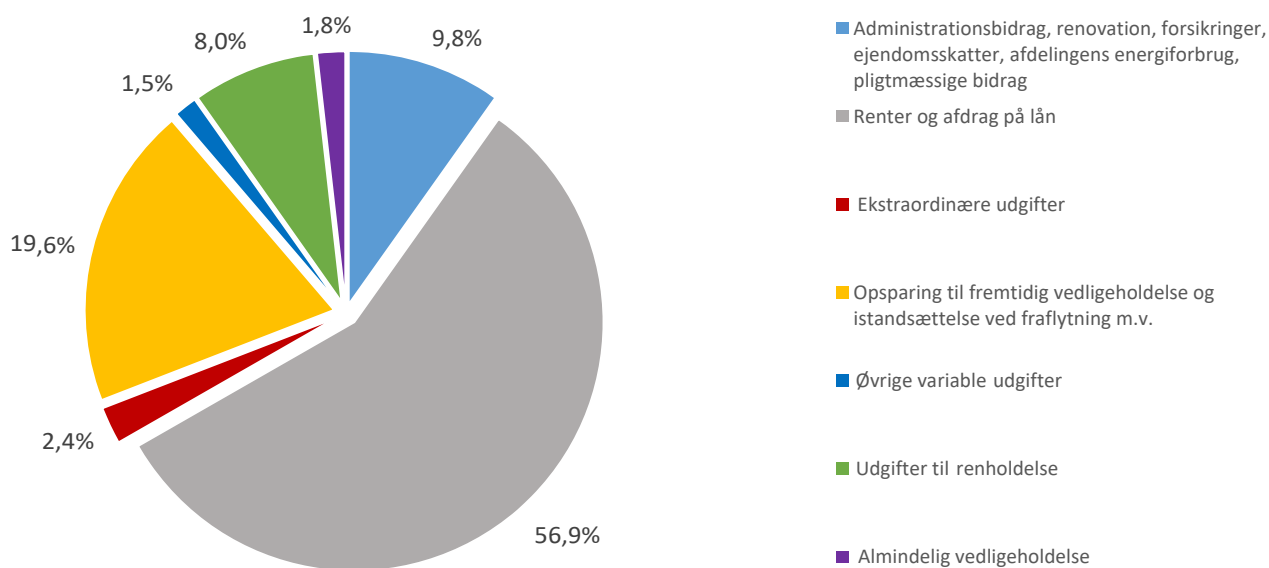
Venlig hilsen

Vivabolig

Forslag til budget for 2021

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m ²	Antal lejemål	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	5.959	60	60
Ældreboliger	0	0	0
Ungdomsboliger	0	0	0
Boligoplysninger i alt	5.959	60	60
Erhvervslejemål	0	0	0
Institution	0	0	0
Garager/carporte	0	10	2
Lejemålsoplysninger i alt	5.959	70	62

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	3.575	3.397	-179	-2.144
- Bolig på 60 kvm	4.290	4.076	-214	-2.572
- Bolig på 70 kvm	5.005	4.755	-250	-3.001
- Bolig på 80 kvm	5.721	5.435	-286	-3.430
- Bolig på 90 kvm	6.436	6.114	-322	-3.859

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	1.167.764	1.168.156	1.168.000	1.170.000	2.000
106 - Ejendomsskatter	197.105	210.000	208.363	205.000	-3.363
107 - Vandafgift	0	0	0	0	0
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	211.742	250.000	200.000	210.000	10.000
110 - Forsikringer	39.783	45.000	45.000	57.000	12.000
111 - Afdelingens energiforbrug	81.800	120.500	100.000	88.000	-12.000
112 - Administrationsbidrag	255.850	255.292	256.098	258.640	2.542
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	0	0	0	0	0
Offentlige of andre faste udgifter i alt	786.280	880.792	809.461	818.640	9.179
114 - Renholdelse	670.223	722.700	700.000	665.000	-35.000
115 - Almindelig vedligeholdelse	105.003	185.000	165.000	150.000	-15.000
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	486.483	618.000	1.346.500	1.294.000	-52.500
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-486.483	-618.000	-1.346.500	-1.294.000	52.500
117 - Istands. ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)	65.743	0	0	0	0
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-65.743	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	80.332	65.000	62.000	69.500	7.500
119 - Diverse udgifter	56.559	70.000	50.000	54.000	4.000
Variable udgifter i alt	912.118	1.042.700	977.000	938.500	-38.500
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	1.700.000	1.700.000	1.785.000	1.615.000	-170.000
121 - Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning	50.000	50.000	50.000	20.000	-30.000
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	1.750.000	1.750.000	1.835.000	1.635.000	-200.000
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	3.575.366	3.727.579	3.605.000	3.570.000	-35.000
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	199.999	200.000	200.000	200.000	0
Ekstraordinære udgifter i alt	3.775.365	3.927.579	3.805.000	3.770.000	-35.000
Samlede udgifter	8.391.528	8.769.227	8.594.461	8.332.140	-262.321
140 - Årets overskud	502.574	0	0	0	0
Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)	8.894.102	8.769.227	8.594.461	8.332.140	-262.321
INDTÆGTER					
201 - Huslejeindtægter	5.131.696	5.131.320	5.131.320	5.131.320	0
202 - Renter	141.049	22.000	75.000	90.000	15.000
203 - Andre ordinære indtægter	1.005.928	1.020.717	846.483	878.181	31.698
206 - Ekstraordinære indtægter	2.615.429	2.595.190	2.541.658	2.488.126	-53.532
Samlede indtægter	8.894.102	8.769.227	8.594.461	8.587.627	-6.834
Årets underskud overført	0	0	0	0	0
Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)	8.894.102	8.769.227	8.594.461	8.587.627	-6.834
Nødvendig huslejestigning				<u><u>-255.487</u></u>	

Farvekode:

	Indflydelse
	Ringe indflydelse
	Ingen indflydelse

Forslag til budget for 2021

De 5 væsentligste ændringer i forhold til budget 2020

1. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	-170.000
2. Ekstraordinære indtægter	-53.532
3. Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	-35.000
4. Renholdelse	-35.000
5. Andre ordinære indtægter	31.698

Afdelingen generelt:

Tomgang

Den særlige henlæggelseskonto via dispositionsfonden i Vivabolig har i 2019 givet afdelingen et tilskud på kr. 229.226 til dækning af manglende indtægter på tomme lejemål efter gældende lovgivning.

Antal fraflytninger

Der har i 2019 været 17 flytninger.

Forsimpleret 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	29.227.920	401-407 (ex.406) Henlæggelser og opsamlet resultat	7.605.912
303	Forbedrings-/råderetsarbejder	79.859.894	406, 408-411 Finansiering af anskaffelsessum	29.348.192
305	Tilgodehavender	448.382	413-416 Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder	95.412.393
306-307	Mellemregning Vivabolig/Likvide beholdninger	8.926.995	419-425 Anden gæld	426.361
Aktiver i alt		132.792.859	Passiver i alt	132.792.858

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	4.026.506	307.069	70.121	2.503.170	6.906.866
Henlagt i året	1.700.000	50.000	0	502.574	2.252.574
Planlagt forbrug året	-486.483	-65.743	-20.584	-980.717	-1.553.527
Saldo ultimo regnskabsåret	5.240.023	291.326	49.537	2.025.027	7.605.913

Såfremt du ønsker afdeling 11's regnskab og budget med specifikationer udleveret, kan du henvende dig til:
Vivabolig - Kayerødsgade 43 - 9000 Aalborg - tlf. 9630 9460 - mail@vivabolig.dk