



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 26 Brandevej Regnskab 2019 og forslag til budget for 2021

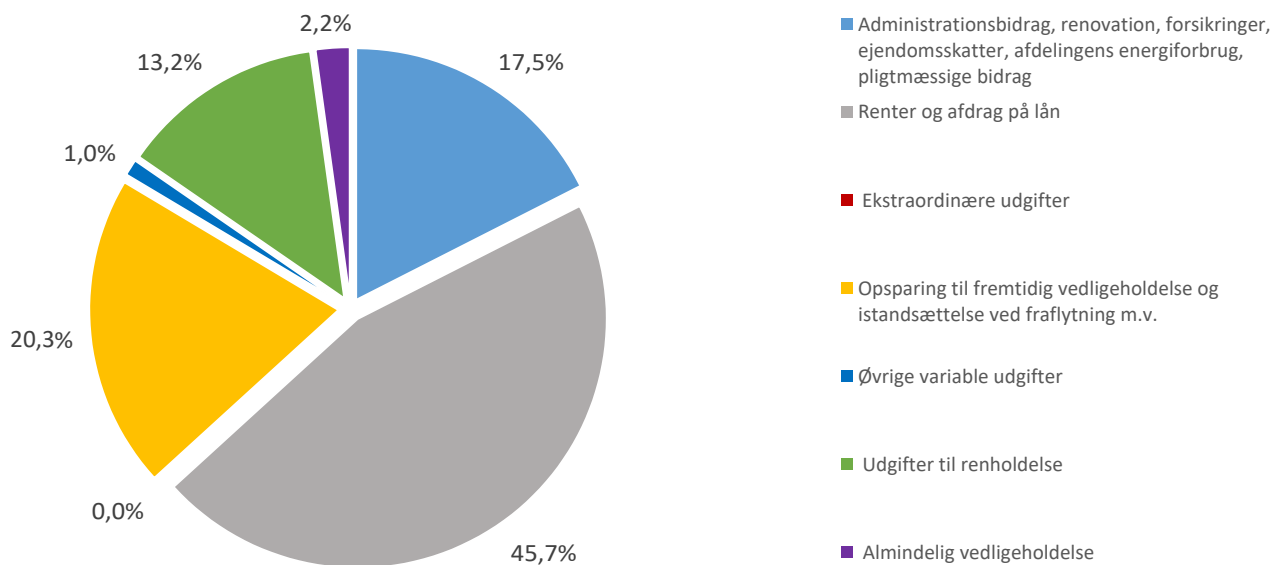


Forslag til budget for 2021
Huslejen ændrer sig med -2,50 %
svarende til -28,26 kr. pr. m² pr. år.

Forslag til budget for 2021

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m ²	Antal lejemål	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	0	0	0
Ældreboliger	0	0	0
Ungdomsboliger	2.436	60	60
Boligoplysninger i alt	2.436	60	60
Erhvervslejemål	0	0	0
Institution	0	0	0
Garager/carporte	0	0	0
Lejemålsoplysninger i alt	2.436	60	60

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	4.705	4.587	-118	-1.413
- Bolig på 60 kvm	5.646	5.504	-141	-1.696
- Bolig på 70 kvm	6.587	6.422	-165	-1.978
- Bolig på 80 kvm	7.527	7.339	-188	-2.261
- Bolig på 90 kvm	8.468	8.256	-212	-2.543

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	1.263.779	1.236.300	1.230.511	1.250.300	19.789
106 - Ejendomsskatter	0	0	0	0	0
107 - Vandafgift	0	0	0	0	0
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	102.754	97.000	100.000	105.000	5.000
110 - Forsikringer	21.420	26.000	24.000	29.300	5.300
111 - Afdelingens energiforbrug	85.028	86.000	79.000	94.000	15.000
112 - Administrationsbidrag	248.000	247.460	248.240	250.700	2.460
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	0	0	0	0	0
Offentlige of andre faste udgifter i alt	457.202	456.460	451.240	479.000	27.760
114 - Renholdelse	446.817	446.000	455.100	361.000	-94.100
115 - Almindelig vedligeholdelse	61.787	65.000	65.000	60.000	-5.000
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	288.230	639.000	629.000	520.000	-109.000
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-288.230	-639.000	-629.000	-520.000	109.000
117 - Istands. ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)	31.229	0	0	0	0
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-31.229	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	13.967	11.000	11.000	13.500	2.500
119 - Diverse udgifter	11.493	25.000	20.000	15.000	-5.000
Variable udgifter i alt	534.064	547.000	551.100	449.500	-101.600
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	556.000	556.000	565.500	556.000	-9.500
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	0	0	0	0	0
124 - Andre henlæggelser	0	0	0	0	0
Henlæggelser i alt	556.000	556.000	565.500	556.000	-9.500
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	0	0
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	0	0	0	0	0
Samlede udgifter	2.811.045	2.795.760	2.798.351	2.734.800	-63.551
140 - Årets overskud	21.735	0	0	0	0
Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)	2.832.780	2.795.760	2.798.351	2.734.800	-63.551
INDTÆGTER					
201 - Huslejeindtægter	2.750.544	2.735.806	2.750.544	2.750.544	0
202 - Renter	43.900	30.000	30.000	38.000	8.000
203 - Andre ordinære indtægter	38.336	29.954	17.807	15.100	-2.707
206 - Ekstraordinære indtægter	0	0	0	0	0
Samlede indtægter	2.832.780	2.795.760	2.798.351	2.803.644	5.293
Årets underskud overført	0	0	0	0	0
Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)	2.832.780	2.795.760	2.798.351	2.803.644	5.293
Nødvendig huslejestigning				-68.844	

Farvekode:

	Indflydelse
	Ringe indflydelse
	Ingen indflydelse

Forslag til budget for 2021

De 5 væsentligste ændringer i forhold til budget 2020

1. Renholdelse	-94.100
2. Nettokapitaludgifter	19.789
3. Afdelingens energiforbrug	15.000
4. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	-9.500
5. Renter	8.000

Afdelingen generelt:

Tomgang

Den særlige henlæggelseskonto via dispositionsfonden i Vivabolig har i 2019 givet afdelingen et tilskud på kr. 71.365 til dækning af manglende indtægter på tomme lejemål efter gældende lovgivning.

Antal fraflytninger

Der har i 2019 været 26 flytninger.

Forsimpler 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	39.818.314	401-407 (ex.406) Henlæggelser og opsamlet resultat	2.730.567
303	Forbedrings-/råderetsarbejder	0	406, 408-411 Finansiering af anskaffelsessum	39.818.314
305	Tilgodehavender	110.130	413-416 Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder	10.386
306-307	Mellemregning Vivabolig/Likvide beholdninger	3.032.48	419-425 Anden gæld	401.662
Aktiver i alt		42.960.93	Passiver i alt	42.960.929

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	1.947.508	386.967	113.096	58.762	2.506.333
Henlagt i året	556.000	0	0	21.735	577.735
Planlagt forbrug året	-288.230	-31.229	-4.088	-29.954	-353.501
Saldo ultimo regnskabsåret	2.215.278	355.738	109.008	50.543	2.730.567

Såfremt du ønsker afdeling 26's regnskab og budget med specifikationer udleveret, kan du henvende dig til:
Vivabolig - Kayerødsgade 43 - 9000 Aalborg - tlf. 9630 9460 - mail@vivabolig.dk