



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 5 Konvalvej
Regnskab 2019 og forslag til budget for 2021**



Forslag til budget for 2021
Huslejen ændrer sig med 1,00 %
svarende til 9,01 kr. pr. m² pr. år.

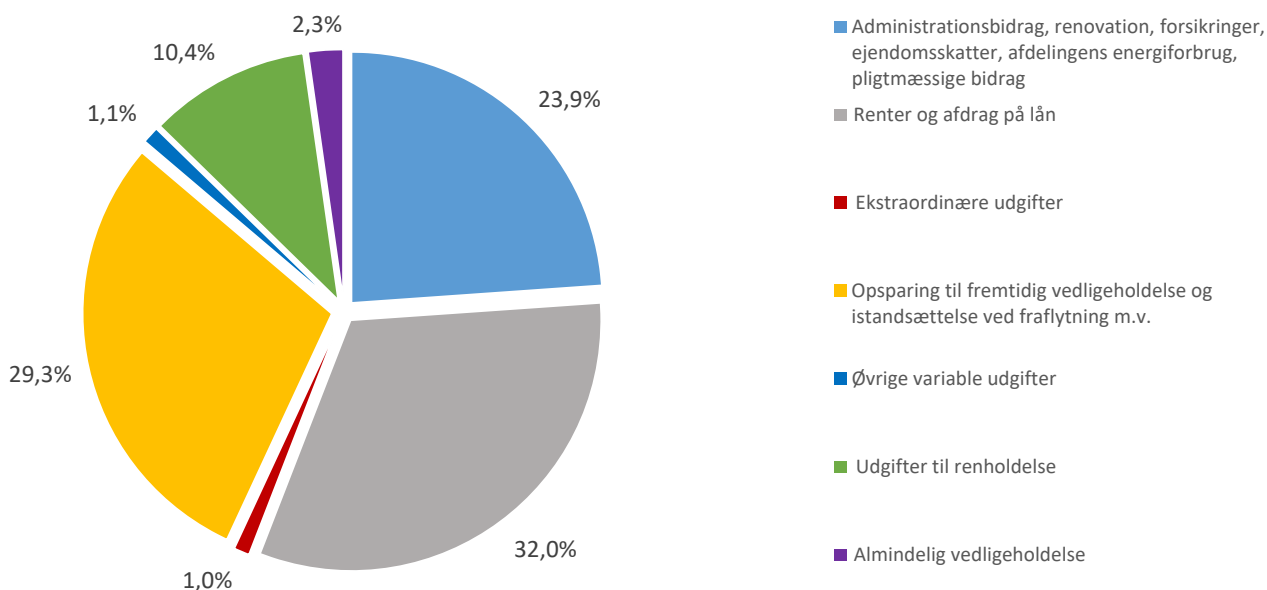
Venlig hilsen

Vivabolig

Forslag til budget for 2021

Lejlighedsfordeling	Areal i alt m ²	Antal lejemål	Antal lejemålsenheder
Familieboliger	14.329	180	180
Ældreboliger	4.436	56	56
Ungdomsboliger	0	0	0
Boligoplysninger i alt	18.765	236	236
Erhvervslejemål	570	6	10
Institution	221	1	4
Garager/carporte	362	24	5
Lejemålsoplysninger i alt	19.918	267	255

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	3.745	3.782	38	450
- Bolig på 60 kvm	4.494	4.539	45	540
- Bolig på 70 kvm	5.243	5.295	53	630
- Bolig på 80 kvm	5.992	6.052	60	720
- Bolig på 90 kvm	6.741	6.808	68	810

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	933.127	937.406	938.776	942.676	3.900
106 - Ejendomsskatter	661.103	667.000	688.000	688.000	0
107 - Vandafgift	742.161	704.000	757.000	772.000	15.000
108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.	0	0	0	0	0
109 - Renovation	447.041	435.000	432.000	456.000	24.000
110 - Forsikringer	139.305	190.000	155.000	202.000	47.000
111 - Afdelingens energiforbrug	352.804	465.000	379.000	382.000	3.000
112 - Administrationsbidrag	1.013.375	1.010.297	1.014.395	1.020.880	6.485
113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud	1.231.342	1.300.144	1.316.644	1.258.144	-58.500
Offentlige af andre faste udgifter i alt	4.587.131	4.771.441	4.742.039	4.779.024	36.985
114 - Renholdelse	1.858.065	2.097.200	2.042.500	2.089.000	46.500
115 - Almindelig vedligeholdelse	393.372	450.000	450.000	450.000	0
116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser	1.712.350	4.005.000	13.001.000	2.586.400	-10.414.600
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-1.712.350	-4.005.000	-13.001.000	-2.586.400	10.414.600
117 - Istands. ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)	179.636	0	0	0	0
-- heraf dækkes af tidl. henlæggelser	-179.636	0	0	0	0
118 - Drift af fællesfaciliteter	126.936	189.000	109.000	105.500	-3.500
119 - Diverse udgifter	82.126	115.000	115.000	115.000	0
Variable udgifter i alt	2.460.499	2.851.200	2.716.500	2.759.500	43.000
120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	6.404.000	6.404.000	6.584.000	5.812.000	-772.000
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	42.000	42.000	40.000	45.000	5.000
124 - Andre henlæggelser	0	0	0	0	0
Henlæggelser i alt	6.446.000	6.446.000	6.624.000	5.857.000	-767.000
125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	4.654.259	3.812.700	3.841.000	4.556.000	715.000
126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.	0	0	0	900.000	900.000
128 - Ydelser til lån til ombygning	0	0	0	0	0
129-136 - Andre ekstraordinære udgifter	227.902	229.000	227.000	205.000	-22.000
Ekstraordinære udgifter i alt	4.882.161	4.041.700	4.068.000	5.661.000	1.593.000
Samlede udgifter	19.308.918	19.047.747	19.089.315	19.999.200	909.885
140 - Årets overskud	79.881	0	0	0	0
Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)	19.388.799	19.047.747	19.089.315	19.999.200	909.885
INDTÆGTER					
201 - Huslejeindtægter	18.383.420	18.239.181	18.439.835	19.236.068	796.233
202 - Renter	356.614	75.000	100.000	200.000	100.000
203 - Andre ordinære indtægter	613.099	733.566	549.480	383.765	-165.715
206 - Ekstraordinære indtægter	35.666	0	0	0	0
Samlede indtægter	19.388.799	19.047.747	19.089.315	19.819.833	730.518
Årets underskud overført	0	0	0	0	0
Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)	19.388.799	19.047.747	19.089.315	19.819.833	730.518
Nødvendig huslejestigning				<u><u>179.367</u></u>	

Farvekode:

	Indflydelse
	Ringe indflydelse
	Ingen indflydelse

Forslag til budget for 2021

De 5 væsentligste ændringer i forhold til budget 2020

1. Afskrivning på forbedringsarbejder m.v	900.000
2. Huslejeindtægter	796.233
3. Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse	-772.000
4. Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.	715.000
5. Andre ordinære indtægter	-165.715

Afdelingen generelt:

Tomgang

Den særlige henlæggelseskonto via dispositionsfonden i Vivabolig har i 2019 givet afdelingen et tilskud på kr. 119.662 til dækning af manglende indtægter på tomme lejemål efter gældende lovgivning.

Antal fraflytninger

Der har i 2019 været 42 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	23.316.377	401-407 (ex.406) Henlæggelser og opsamlet resultat	26.090.345
303	Forbedrings-/råderetsarbejder	67.012.728	406, 408-411 Finansiering af anskaffelsessum	23.316.377
305	Tilgodehavender	1.887.347	413-416 Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder	60.187.706
306-307	Mellemregning Vivabolig/Likvide beholdninger	28.556.117	419-425 Anden gæld	15.135.373
Aktiver i alt		124.729.800	Passiver i alt	124.729.801

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	19.066.695	1.606.666	159.136	1.254.812	22.087.309
Henlagt i året	6.404.000	0	42.000	0	6.446.000
Planlagt forbrug året	-1.712.350	-179.636	-79.413	-471.566	-2.442.965
Saldo ultimo regnskabsåret	23.758.345	1.427.030	121.723	783.246	26.090.344

Såfremt du ønsker afdeling 5's regnskab og budget med specifikationer udleveret, kan du henvende dig til:
Vivabolig - Kayerødsgade 43 - 9000 Aalborg - tlf. 9630 9460 - mail@vivabolig.dk