



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 8 Thulevej 2-24**  
**Regnskab 2019 og forslag til budget for 2021**



**Forslag til budget for 2021**  
Huslejen ændrer sig med 1,40 %  
svarende til 10,57 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.

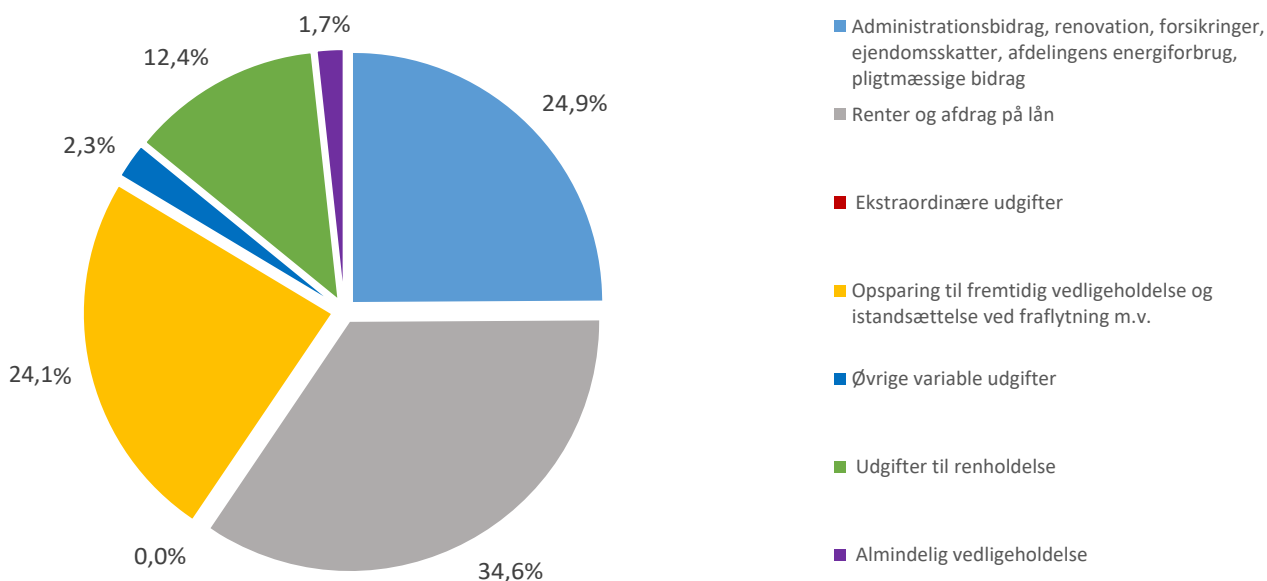
Venlig hilsen

**Vivabolig**

## Forslag til budget for 2021

| Lejlighedsfordeling              | Areal i alt m <sup>2</sup> | Antal lejemål | Antal lejemålsenheder |
|----------------------------------|----------------------------|---------------|-----------------------|
| Familieboliger                   | 9.840                      | 120           | 120                   |
| Ældreboliger                     | 0                          | 0             | 0                     |
| Ungdomsboliger                   | 0                          | 0             | 0                     |
| <b>Boligoplysninger i alt</b>    | <b>9.840</b>               | <b>120</b>    | <b>120</b>            |
| Erhvervslejemål                  | 0                          | 0             | 0                     |
| Institution                      | 0                          | 0             | 0                     |
| Garager/carporte                 | 0                          | 0             | 0                     |
| <b>Lejemålsoplysninger i alt</b> | <b>9.840</b>               | <b>120</b>    | <b>120</b>            |

### Fordeling af udgifter for 2021



### Eksempler på ændring i leje efter dette budget:

| Antal m <sup>2</sup> | Nuværende leje | Fremtidig leje | Mdl. ændring | Årlig ændring |
|----------------------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| - Bolig på 50 kvm    | 3.145          | 3.189          | 44           | 528           |
| - Bolig på 60 kvm    | 3.774          | 3.826          | 53           | 634           |
| - Bolig på 70 kvm    | 4.402          | 4.464          | 62           | 740           |
| - Bolig på 80 kvm    | 5.031          | 5.102          | 70           | 845           |
| - Bolig på 90 kvm    | 5.660          | 5.740          | 79           | 951           |

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

## Forslag til budget for 2021

| Beskrivelse  | Regnskab<br>2019 | Budget<br>2019   | Budget<br>2020   | Budget<br>2021        | Ændring        |
|--|------------------|------------------|------------------|-----------------------|----------------|
| <b>UDGIFTER</b>  |                  |                  |                  |                       |                |
| <b>105 - Nettokapitaludgifter</b>                            | <b>454.656</b>   | <b>454.656</b>   | <b>454.656</b>   | <b>454.656</b>        | <b>0</b>       |
| 106 - Ejendomsskatter  | 316.922          | 321.000          | 330.000          | 330.000               | 0              |
| 107 - Vandafgift   | 314.402          | 359.000          | 390.000          | 375.000               | -15.000        |
| 108 - Kloakbidrag, vejafgift m.v.                            | 0                | 0                | 0                | 0                     | 0              |
| 109 - Renovation   | 240.509          | 230.000          | 226.500          | 242.000               | 15.500         |
| 110 - Forsikringer   | 67.655           | 80.000           | 76.000           | 99.500                | 23.500         |
| 111 - Afdelingens energiforbrug                              | 165.437          | 180.000          | 201.000          | 192.000               | -9.000         |
| 112 - Administrationsbidrag                                  | 483.500          | 482.420          | 483.980          | 488.900               | 4.920          |
| 113 - Bidrag til byggefonden: A og G indskud                 | 292.912          | 293.000          | 290.300          | 295.000               | 4.700          |
| <b>Offentlige af andre faste udgifter i alt</b>              | <b>1.881.337</b> | <b>1.945.420</b> | <b>1.997.780</b> | <b>2.022.400</b>      | <b>24.620</b>  |
| 114 - Renholdelse  | 857.134          | 931.500          | 1.011.000        | 1.005.767             | -5.233         |
| 115 - Almindelig vedligeholdelse                             | 98.551           | 145.000          | 160.000          | 140.000               | -20.000        |
| 116 - Planlagt og periodisk vedligeh. og fornyelser          | 1.134.680        | 1.096.000        | 1.538.000        | 1.125.000             | -413.000       |
| -- heraf dækkes af tidl. henlæggelser                        | -1.134.680       | -1.096.000       | -1.538.000       | -1.125.000            | 413.000        |
| 117 - Istands. ved fraflytning m.v.: (A/B-ordning)           | 58.986           | 0                | 0                | 0                     | 0              |
| -- heraf dækkes af tidl. henlæggelser                        | -58.986          | 0                | 0                | 0                     | 0              |
| 118 - Drift af fællesfaciliteter                             | 140.201          | 180.000          | 135.000          | 135.000               | 0              |
| 119 - Diverse udgifter                                       | 42.345           | 60.000           | 75.000           | 50.000                | -25.000        |
| <b>Variable udgifter i alt</b>                               | <b>1.138.231</b> | <b>1.316.500</b> | <b>1.381.000</b> | <b>1.330.767</b>      | <b>-50.233</b> |
| 120 - Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse | 1.420.000        | 1.420.000        | 1.541.900        | 1.919.500             | 377.600        |
| 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                                    | 40.000           | 40.000           | 50.000           | 40.000                | -10.000        |
| 124 - Andre henlæggelser                                     | 0                | 0                | 0                | 0                     | 0              |
| <b>Henlæggelser i alt</b>                                    | <b>1.460.000</b> | <b>1.460.000</b> | <b>1.591.900</b> | <b>1.959.500</b>      | <b>367.600</b> |
| 125 - Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.          | 2.359.950        | 2.413.000        | 2.396.000        | 2.311.300             | -84.700        |
| 126 - Afskrivning på forbedringsarbejder m.v                 | 38.500           | 38.500           | 38.637           | 38.637                | 0              |
| 128 - Ydelser til lån til ombygning                          | 0                | 0                | 0                | 0                     | 0              |
| 129-136 - Andre ekstraordinære udgifter                      | 1.505            | 0                | 0                | 0                     | 0              |
| <b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>                         | <b>2.399.955</b> | <b>2.451.500</b> | <b>2.434.637</b> | <b>2.349.937</b>      | <b>-84.700</b> |
| <b>Samlede udgifter</b>                                      | <b>7.334.180</b> | <b>7.628.076</b> | <b>7.859.973</b> | <b>8.117.260</b>      | <b>257.287</b> |
| 140 - Årets overskud   | 330.827          | 0                | 0                | 0                     | 0              |
| <b>Samlede udgifter i alt (efter eventuelt overskud)</b>     | <b>7.665.006</b> | <b>7.628.076</b> | <b>7.859.973</b> | <b>8.117.260</b>      | <b>257.287</b> |
| <b>INDTÆGTER</b>   |                  |                  |                  |                       |                |
| 201 - Huslejeindtægter                                       | 7.605.747        | 7.461.076        | 7.794.675        | 7.837.720             | 43.045         |
| 202 - Renter   | 56.217           | 35.000           | 35.000           | 35.000                | 0              |
| 203 - Andre ordinære indtægter                               | 1.359            | 132.000          | 30.298           | 140.573               | 110.275        |
| 206 - Ekstraordinære indtægter                               | 1.683            | 0                | 0                | 0                     | 0              |
| <b>Samlede indtægter</b>                                     | <b>7.665.006</b> | <b>7.628.076</b> | <b>7.859.973</b> | <b>8.013.293</b>      | <b>153.320</b> |
| Årets underskud overført                                     | 0                | 0                | 0                | 0                     | 0              |
| <b>Samlede indtægter i alt (efter eventuelt underskud)</b>   | <b>7.665.006</b> | <b>7.628.076</b> | <b>7.859.973</b> | <b>8.013.293</b>      | <b>153.320</b> |
| <b>Nødvendig huslejestigning</b>                             |                  |                  |                  | <u><u>103.967</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 | 377.600 |
| 2. Andre ordinære indtægter                               | 110.275 |
| 3. Ydelse vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.          | -84.700 |
| 4. Huslejeindtægter                                       | 43.045  |
| 5. Diverse udgifter                                       | -25.000 |

### Afdelingen generelt:

#### Tomgang

Den særlige henlæggelseskonto via dispositionsfonden i Vivabolig har i 2019 givet afdelingen et tilskud på kr. 6.875 til dækning af manglende indtægter på tomme lejemål efter gældende lovgivning.

#### Antal fraflytninger

Der har i 2019 været 11 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          |
| <b>Planlagte vedligeholdelsesarbejder</b> | <b>2.110.000</b> | <b>410.000</b>   | <b>1.110.000</b> | <b>110.000</b>   | <b>410.000</b>   | <b>460.000</b>   | <b>6.500.000</b> |
| <b>Saldo primo regnskabsåret</b>          | <b>5.000.000</b> | <b>3.590.000</b> | <b>3.880.000</b> | <b>3.470.000</b> | <b>4.060.000</b> | <b>4.350.000</b> | <b>4.590.000</b> |
| 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       |
| <b>Saldo ultimo regnskabsåret</b>         | <b>3.590.000</b> | <b>3.880.000</b> | <b>3.470.000</b> | <b>4.060.000</b> | <b>4.350.000</b> | <b>4.590.000</b> | <b>8.590.000</b> |

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                  | 11.076.947               | 401-407 (ex.406) Henlæggelser og opsamlet resultat       | 2.966.829                |
| 303                  | Forbedrings-/råderetsarbejder                | 33.704.285               | 406, 408-411 Finansiering af anskaffelsessum             | 11.076.947               |
| 305                  | Tilgodehavender                              | 1.244.445                | 413-416 Finansiering af forbedrings- og råderetsarbejder | 34.378.494               |
| 306-307              | Mellemregning Vivabolig/Likvide beholdninger | <u>3.165.701</u>         | 419-425 Anden gæld                                       | <u>769.110</u>           |
| <b>Aktiver i alt</b> |  | <b><u>49.191.378</u></b> | <b>Passiver i alt</b>                                    | <b><u>49.191.380</u></b> |

### 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            |
|-----------------------------------|---|--|-------------------------------|-----------------------------|------------------|
| <b>Saldo primo regnskabsåret</b>  | 1.570.765                                       | 658.137                                  | 73.481                        | 90.893                      | 2.393.276        |
| Henlagt i året                    | 1.420.000                                       | 0  | 40.000                        | 330.827                     | 1.790.827        |
| Planlagt forbrug året             | -1.134.680                                      | -58.986                                  | -23.608                       | 0                           | -1.217.275       |
| <b>Saldo ultimo regnskabsåret</b> | <b>1.856.085</b>                                | <b>599.151</b>                           | <b>89.873</b>                 | <b>421.720</b>              | <b>2.966.828</b> |

Såfremt du ønsker afdeling 8's regnskab og budget med specifikationer udleveret, kan du henvende dig til:  
Vivabolig - Kayerødsgade 43 - 9000 Aalborg - tlf. 9630 9460 - mail@vivabolig.dk