



Forslag til budget
Huslejen stiger med
0,00 %

Afdelingsbestyrelsen har sammen med Boligkontoret Danmark udarbejdet et forslag til afdelingens budget for 1. september 2011 - 31. august 2012, som vil blive behandlet på det kommende beboermøde.

Indtægter og udgifter i budgettet skal balancere. Det betyder, at huslejeindbetalinger, renteindtægter og andre indtægter skal dække årets udgifter inkl. henlæggelser til afdelingens opsparing. Opsparingen bruges til planlagte vedligeholdelsesarbejder samt til istandsættelse af boligerne ved fraflytning.



Trafiklyset giver et overblik over, hvilke udgiftsposter vi som beboere har indflydelse på.

- **Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner m.fl.)**
- **Delvis indflydelse (beslutninger på beboermøder kan have økonomisk betydning)**
- **Afgørende indflydelse (hvordan skal serviceniveauet være i afdelingen?)**

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Indholdsfortegnelse:

- Side 2: Regnskabstal for seneste regnskabsår.**
- Side 2: Forslag til budget for det kommende år.**
- Side 3: Overblik over huslejekonsekvens.**
- Side 3: Antennebudget samt evt opsparing til indvendig vedligeholdelse.**
- Side 4: Vedligeholdelsesplan.**
- Side 5: Statistik samt afdelingens karakterbog.**
- Side 5: Afdelingens opsparede likviditet.**
- Side 6-8: Uddybende forklaring til afdelingens budget.**

Hvis du ønsker et mere detaljeret budget eller blot har spørgsmål til budgettet, er du velkommen til at henvende dig til Boligkontoret Danmark Afdelingskontoret Helsingør, Fabrikvej 8C, 3000 Helsingør, tlf. 49 26 66 44

Forslag til budget

Boligselskabet Teglværksgården

Afdeling 16



UDGIFTER

Nettokapitaludgifter

	Budget 2011/12 kr.	Budget 2010/11 kr.	Ændring opgjort i		Regnskab 2009/10 kr.
			kr.	%	
● Nettokapitaludgifter	899.000	895.000	4.000	0%	871.006

Off. og andre faste udgifter

● Ejendomsskatter	51.450	48.083	3.367	7%	43.957
● Vandafgift	107.000	69.000	38.000	55%	104.827
● Renovation	51.284	50.319	965	2%	47.892
● Forsikringer	29.290	27.120	2.170	8%	15.943
● El og varme i fællesarealer	79.400	67.400	12.000	18%	76.187
● Administrationsbidrag	90.215	85.211	5.004	6%	73.700
● Landsbyggefond og Dispositionsfond	4.420	4.380	40	1%	4.220

Off. og andre faste udgifter i alt

	413.059	351.513	61.546	18%	366.726
--	---------	---------	--------	-----	---------

Variable udgifter

● Ejendomsfunktionær og renholdelse	135.100	139.500	-4.400	-3%	133.736
● Almindelig vedligeholdelse	25.000	30.000	-5.000	-17%	19.792
● Planlagt vedligehold og fornyelser	97.500	77.500	20.000		179.706
- heraf dækket af henlæggelser	-97.500	-77.500	-20.000		-179.706
● Fællesfaciliteter	4.630	4.900	-270	-6%	3.677
● Diverse udgifter	12.109	11.736	373	3%	3.471

Variable udgifter i alt

	176.839	186.136	-9.297	-5%	160.676
--	---------	---------	--------	-----	---------

Henlæggelser

● Vedligeholdelse	122.400	120.000	2.400	2%	140.000
● Istandsættelse	30.000	30.000	0	0%	45.000
● Tab ved fraflytning	0	0	0		500
● Andre henlæggelser	0	0	0		0

Henlæggelser i alt

	152.400	150.000	2.400	2%	185.500
--	---------	---------	-------	----	---------

Samlede ordinære udgifter i alt

	1.641.298	1.582.649	54.649	4%	1.583.907
--	-----------	-----------	--------	----	-----------

Ekstraordinære udgifter

● Ydelser på andre lån	0	0	0		0
● Afvikling af underskud fra tidligere år	8.074	0	8.074	#####	0
● Andre ekstraordinære udgifter	0	0	0		0

Ekstraordinære udgifter i alt

	8.074	0	8.074	#####	0
--	-------	---	-------	-------	---

Samlede udgifter i alt

	1.649.372	1.582.649	62.723	4%	1.583.907
--	-----------	-----------	--------	----	-----------

INDTÆGTER

Husleje	1.556.136	1.555.977	159	0%	1.532.880
Særlige lejeforhøjelser	0	0	0		0
Renter	15.218	16.672	-1.454	-9%	19.911
Tilskud fra selskabet	0	0	0		0
Andre indtægter	7.000	10.000	-3.000	-30%	6.895
Ekstraordinære indtægter	0	0	0		0

Samlede indtægter i alt

	1.578.354	1.582.649	-4.295		1.559.686
--	-----------	-----------	--------	--	-----------

Samlet ændring af huslejen

	71.018	0	Underskud		24.221
--	--------	---	-----------	--	--------

Huslejen ændres med: 4,56 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 15.561 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

Forslag til budget

Boligselskabet Teglværksgården

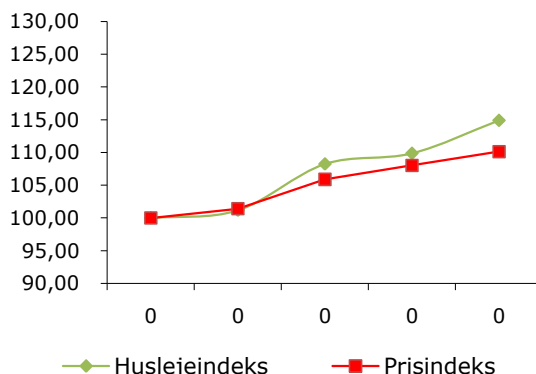
Afdeling 16

Forslaget til budget for 1. september 2011 - 31. august 2012 får følgende betydning for huslejen:

Huslejekonsekvens:

Stigning i %	4,56
Nuværende gennemsnitsleje pr. m ²	1.127,47
Ændring gennemsnitsleje pr. m ²	51,45
Ny gennemsnitsleje pr. m²	1.178,93

Husleje- og prisudvikling



Samlet årlig ændring i afdelingen **71.018**

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned på udvalgte boliger.

Boliger	M ²	Leje nu	Ændring	Ny leje
2 - rums bolig	57,1	5.365	245	5.610
2 - rums bolig	64,8	6.089	278	6.367
3 - rums bolig	72,7	6.830	312	7.142
3 - rums bolig	85,1	7.992	365	8.357

Antennebudget inkl. Koda og Copydan



Pris pr. pakke	Nuværende	Ændring	Ny antenne
Grundpakke	0	0	0
Mellempakke	0	0	0
Fuldpakke	0	0	0

Nettokapitaludgifter

Vedrører de oprindelige lån fra afdelingens opførelse.

54,51 kr.

Henlæggelser

Henlæggelser til drift og vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning.

9,24 kr.



Ekstraordinære udgifter

Eksempelvis ydelser på forbedringslån samt afvikling af underskud m.v.

0,49 kr.

Variable udgifter

Eksempelvis ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse og fællesfaciliteter.

10,72 kr.

Off. og andre faste udgifter

Eksempelvis ejendomsskat, vandafgift, renovation, forsikring, adm.bidrag m.v.

25,04 kr.

Nøgletal fra budgettet

Boligselskabet Teglværksgården

Afdeling 16

Afdelingens opsparede henlæggelser pr. 31. august 2010

	I alt	pr. m ²
Henlæggelser til planlagt vedligehold.:	271.677	197
Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning:	81.269	59
Henlæggelser til tab ved fraflytning:	94.764	69
Andre henlæggelser	0	0
Evt. opsamlet underskud	24.221	18
Afdelingens opsparede henlæggelser i alt	471.932	342



Forventet udvikling i henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

	Budget 2011/12	Budget 2012/13	Budget 2013/14	Budget 2014/15	Budget 2015/16
Primo saldo konto 401	314.177	339.077	366.425	396.270	428.662
Forbrug konto 116	-97.500	-447.500	-97.500	-97.500	-77.500
Henlæggelse konto 120	122.400	124.848	127.345	129.892	132.490
Anden kapitalanskaffelse	0	350.000	0	0	0
Ultimo saldo konto 401	339.077	366.425	396.270	428.662	483.652
Opsparede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse pr. m ² .	246	265	287	311	350

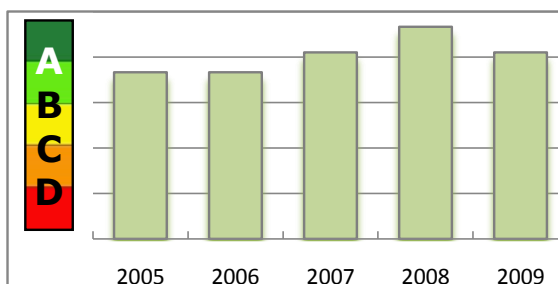


Hvad udgør udgiften til renholdelse (funktionærer), alm. vedligeholdelse samt opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse pr. m²?

	Budget 2011/12 kr. pr. m ²	Budget 2010/11 kr. pr. m ²	Regnskab 2009/10 kr. pr. m ²
Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær (konto 114):	98	101	97
Almindelig vedligeholdelse (konto 115):	18	22	14
Planlagt periodisk vedligeholdelse (konto 116):	71	56	130
Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse (konto 120):	89	87	101

Afdelingens karakterbog






Afdelingen får en karakter. A er bedst og E er dårligst. Karakteren er en vurdering af afdelingen set i forhold til huslejeniveau, udlejning, fraflytninger, vedligeholdelsesstand og økonomiske situation, herunder opsparing til vedligeholdelsesarbejder.



Forklaring til kapitaludgifter og off. og andre faste udgifter

Kontonavn	Ændring i forhold til sidste års budget, samt procentmæssig andel af af den samlede stigning på 4,56%		Baggrunden for stigningen
 Nettokapitaludgifter	4.000	0,26%	Da en del af de oprindelige lån er indeksslån, sker der indeksering af lånene hvert år i forhold til udviklingen i timelønsindekset og nettoprisindekset. (Med andre ord - lånene må forventes at stige en smule hvert år) I 2011/12 lyder den samlede budgetterede udgift på kr. 899.000
 Ejendomsskatter	3.367	0,22%	Vi forventer, at kommunen dels hæver vurderingen samt lader promillen vedrørende grundskylden stige fra den nuværende promille. I 2011/12 budgetteres der med en en samlet udgift på kr. 51.450 svarende til stigning på kr. 3.367 set i forhold til budgettet for 2010/11
 Vandafgift	38.000	2,44%	Vi forventer, at forbruget af m3 vand vil være nogenlunde uændret, mens prisen pr. m3 vil være let stigende. Der budgetteres med en samlet vandudgift på kr. 107.000
 Renovation	965	0,06%	I lighed med de tidligere år, budgetterer vi ud fra en forventet udvikling i udgiften til tømning af dagrenovation og containere m.v. til kommunen m.fl. Den samlede udgift til renovation budgetteres til kr. 51.284 mod kr. 50.319 i 2010/11.
 Forsikringer	2.170	0,14%	Der budgetteres med en samlet udgift til forsikringer på kr. 29.290 mod kr. 27.120 i 2010/11. I regnskabet for 2009/10 lød den reelle udgift på kr. 15.943.
 El og varme i fællesarealer	12.000	0,77%	Vi budgetterer ud fra en forventet stigende pris fra forsyningsselskabet, samt det sidst kendte enhedsforbrug. Sammenholdt med den sidst kendte udgift på kr. 76.187 fra regnskabet 2009/10 betyder det, at der samlet set budgetteres med en udgift på kr. 79.400 mod kr. 67.400 i 2010/11.
 Administrationsbidrag	5.004	0,32%	Administrationsudgiften pr. lejemål lyder i 2011/12 på kr. 4.400. Samlet set betyder det en udgift til administration på kr. 90.215 svarende til en stigning på kr. 5.004 set i forhold til budgettet for 2010/11. En af de væsentligste grunde til stigningen er, at der er indført moms på ejendomsadministration pr. 1. januar 2011.
 Landsbyggefond og Dispositionsfond	40	0,00%	I et boligselskab som Boligselskabet Teglværksgården skal der i henhold til lovgivningen opkræves et særligt afdelingsbidrag pr. lejemålsenhed til selskabets fælles dispositionsfond. I 2011/12 opkræves der kr. 226 pr. lejemål. Afdelingen betaler ikke A-indskud og/eller G-indskud til Landsbyggefonden.

Forklaring til variable udgifter

Kontonavn	Ændring i forhold til sidste års budget, samt procentmæssig andel af af den samlede stigning på 4,56%		Baggrunden for stigningen
 Ejendomsfunktionær og renholdelse	-4.400	-0,28%	Ud af den samlede udgift på kr. 135.100 på denne konto, vedrører de kr. 95.000 lønudgifter, mens den resterende del vedrører udgifter til eksempelvis kontorhold, pension, feriepenge og fremmed assistance.
 Almindelig vedligeholdelse	-5.000	-0,32%	Der budgetteres med en samlet udgift på kr. 25.000 mod kr. 30.000 i 2010/11. I regnskabet for 2009/10 var udgiften til vedligeholdelse på kr. 19.792.
 Planlagt vedligehold og fornyelser	20.000	1,28%	Der budgetteres med en samlet udgift på kr. 97.500 mod 77.500 i 2010/11. Udgiften dækkes af de opsavede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelse, og har således ikke direkte indvirkning på huslejen i 2011/12.
 Fællesfaciliteter	-270	-0,02%	Der budgetteres med en samlet udgift til fællesfaciliteter på kr. 4.630 i 2011/12 mod kr. 4.900 i 2010/11. I regnskabet for 2009/10 var udgiften på kr. 3.677 Udgifterne kan dække over udgifter til selskabslokale, fælles vaskeri eller andre fælles faciliteter.
 Diverse udgifter	373	0,02%	Udgifterne dækker over kontingent til BL, udgifter til beboeraktiviteter og afdelingsbestyrelsen m.v. Samlet set budgetteres der med udgifter på kr. 12.109 i 2011/12 mod kr. 11.736 i 2010/11.

Forklaring til henlæggelser og ekstraordinære udgifter

Kontonavn	Ændring i forhold til sidste års budget, samt procentmæssig andel af den samlede stigning på 4,56%		Baggrunden for stigningen
 Henlæggelser til planlagt og periodisk Vedligeholdelse	2.400	0,15%	En almen boligafdeling skal spare op til planlagt periodisk vedligeholdelse. I 2011/12 henlægges der kr. 122.400 mod kr. 120.000 i 2010/11. Henlæggelserne bruges til at dække udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse (konto 116). I 2011/12 er der samlet set planlagt vedligeholdelsesarbejder for kr. 97.500.
 Henlæggelser til Istandsættelse	0	0,00%	En almen boligafdeling skal spare op til istandsættelse ved fraflytning. I 2011/12 henlægges der kr. 30.000 mod kr. 30.000 i 2010/11. Henlæggelserne bruges til at dække den del af normal istandsættelsesudgiften i forbindelse med en flyttesag, hvor det er afdelingen som skal dække udgiften. Med udgangen af regnskabsåret 2009/10 var der henlagt kr. 81.269 til istandsættelse ved fraflytning.
 Henlæggelser til Tab ved fraflytning	0	0,00%	En almen boligafdeling skal spare op til bl.a. tab ved fraflytning. I 2011/12 henlægges der kr. 00 mod kr. 00 i 2010/11. Henlæggelserne bruges til at dække udgifterne i forbindelse med flyttesager, hvor fraflytter ikke kan dække udgiften. Med udgangen af regnskabsåret 2009/10 var der henlagt kr. 94.664 til tab ved fraflytning.
 Andre henlæggelser	0	0,00%	I 2011/12 budgetteres der ikke med udgifter på denne konto.
 Ydelser på andre lån	0	0,00%	I 2011/12 budgetteres der ikke med udgifter på denne konto.
 Afvikling af underskud fra tidligere år	8.074	0,52%	Såfremt der i afdelingen fremkommer et underskud i et regnskabsår, skal dette underskud jævnfør loven afvikles over 3 år. I særlige tilfælde kan afviklingsperioden udvides.
 Andre ekstraordinære udgifter	0	0,00%	Udgiftsposten kan vedrøre andre renter, underfinansiering, godtgørelse til fraflyttede lejere, udgifter til beboerrådgivere m.v. - dette er ikke aktuelt i afdelingen.