

Budgetopfølgning for perioden 1. januar 2021 - 30. september 2021

Afdeling: 96159
 Antal lejemål: 710
 Antal m²: 60.625

Konto	Kontonavn	Realiseret indtil dato	Budget indtil dato	Afvigelse indtil dato	Afvigelse indtil dato	Forventet rest året	Forventet resultat	Budget 2021	Afvigelse hele året	Afvigelsesforklaring
		(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i procent)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	(i 1.000 kr.)	
UDGIFTER										
101-105	Nettokapitaludgifter	5.813.374	5.813	0	0%	1.938	7.751	7.751	0	
106	Ejendomsskatter	8.500.202	8.548	-48	-1%	0	8.500	8.548	-48	Grundværdien blev reguleret med 6,4% i stedet for det maksimalt tilladte på 7%.
107	Vand- og kloak	3.279.703	3.394	-114	-3%	0	3.280	3.394	-114	Mindre forbrug da flere lejemål holdes tomme pga. skimmelsvamp.
109	Renovation	1.305.915	1.815	-509	-28%	447	1.753	1.865	-112	Færre udgifter til fjernelse af skadedyr.
110	Forsikringer	1.016.530	1.207	-190	-16%	10	1.027	1.207	-180	Der er budgetteret med selvrisiko på denne konto. Udgift fremgår fremover af kto. 115. Derudover er udgift til bygningsforsikring ikke steget så meget som forventet.
111.1	El og varme i fællesarealer	239.283	322	-82	-26%	84	323	429	-106	Forbruget er faldet.
111.3	Målerpasning	260.287	262	-2	-1%	2	262	262	0	
112	Administration									
	Grundbidrag	2.185.792	2.183	3	0%	729	2.914	2.910	4	
	Andre honorarer	99.281	100	0	0%	33	132	133	-1	
	Tillægsmoduler	143.829	146	-2	-2%	40	184	195	-11	
	Administration i alt	2.428.902	2.429	0	0%	802	3.231	3.238	-7	
	Administration boligorganisationen	141.311	141	0	0%	47	188	188	0	
	Dispositionsfondsbidrag	308.219	314	-5	-2%	103	411	418	-7	
	Arbejdskapitalbidrag	86.920	89	-2	-2%	29	116	118	-2	
Offentlige og andre faste udgifter i alt		17.567.272	18.519	-952	-5%	1.523	19.091	19.667	-576	
114	Renholdelse									
	Ejendomsfunktionærudgifter	4.563.673	4.648	-84	-2%	1.513	6.077	6.197	-120	Besparelsen skyldes manglende personale på ejendomskontoret.
	Udgifter fremmedhjælp	3.130	15	-12	-79%	2	5	20	-15	
	Udgifter ejendomskontor	418.527	423	-4	-1%	88	507	564	-57	Færre udgifter da leje af kontorpavillion er slut.
	Renholdelse i alt	4.985.330	5.086	-100	-2%	1.603	6.588	6.781	-193	
115	Almindelig vedligeholdelse	647.793	998	-350	-35%	650	1.298	1.331	-33	
116	Planlagt vedligeholdelse	4.384.295	13.707	-9.323	-68%	5.000	9.384	13.707	-4.323	Skimmelsanering af fraflyttede og tomme boliger afholdes af byggesagen, hvorfor forbruget vedrørende skimmelsanering af beboede boliger som afholdes af driften er faldet væsentligt.
	- dækket af henlæggelser	-4.384.295	-13.707	9.323	-68%	-5.000	-9.384	-13.707	4.323	
117	Istandsættelse ved fraflytning	75.540	0	76	100%	25	101	0	101	
	- dækket af henlæggelser	-75.540	0	-76	100%	-25	-101	0	-101	
118	Særlige aktiviteter									
	Drift af fællesvaskeri	340.906	348	-7	-2%	78	419	464	-45	Der er færre der benytter vaskeriet, da flere lejemål står tomme pga. skimmel.
	Drift af fællesaktivitet	59.839	68	-8	-11%	20	80	90	-10	
	Drift af møde- og selskabslokaler	85.576	195	-109	-56%	42	128	260	-132	Der forventes færre udgifter pga. Corona.
	Særlige aktiviteter i alt	486.321	611	-124	-20%	140	626	814	-188	

119	Diverse udgifter									
	Kontingent BL	97.818	99	-1	-1%	0	98	99	-1	
	Afdelingsbestyrelsens udgifter	28.399	71	-43	-60%	20	48	95	-47	Ny bestyrelse bruger færre penge på møder mv.
	Beboerblad	56.599	64	-7	-11%	19	76	85	-9	
	Beboeraktiviteter	395.858	1.026	-630	-61%	369	765	1.363	-598	Sekretærstillingen er ikke genbesat samt færre beboeraktiviteter pga. corona.
	Kurser mv.	0	8	-8	-100%	2	2	10	-8	
	Advokatombkostninger m.v.	1.582	8	-6	-79%	5	7	10	-3	
	Diverse	0	11	-11	-100%	5	5	15	-10	
	Diverse udgifter i alt	580.256	1.286	-706	-55%	420	1.000	1.677	-677	
	Variable udgifter i alt	6.699.700	7.981	-1.281	-16%	2.813	9.513	10.603	-1.090	
120	Planlagt vedligeholdelse (konto 401)	10.500.000	10.500	0	0%	3.500	14.000	14.000	0	
121	Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning, konto 402)	450.000	450	0	0%	150	600	600	0	
123	Tab ved fraflytninger (konto 405)	75.000	75	0	0%	25	100	100	0	
124	Andre henlæggelser	3.875.582	3.876	0	0%	0	3.876	3.876	0	
	Henlæggelser i alt	14.900.582	14.901	0	0%	3.675	18.576	18.576	0	
125	Ydelse vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder (konto 303)	182.308	182	0	0%	61	243	243	0	
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v. 2. Fraflyttede lejeres godtgjorte forbedringsarbejder (konto 303.4)	725	1	0	-3%	0	1	1	0	
127-128	Ydelse vedr. lån til bygningsrenovering	3.151.294	3.169	-17	-1%	3.115	6.267	6.337	-70	Ydelsen på indekslånene forventes ikke at stige så meget som budgetteret.
129	Tab ved lejeledighed	38.695	0	39	100%	15	54	0	54	
	- dækket af dispositionsfonden	-38.695	0	-39	100%	-15	-54	0	-54	
130	Tab ved fraflytninger	278.211	0	278	100%	90	368	0	368	
	- dækket af henlæggelser	-236.430	0	-236	100%	0	-236	0	-236	
	- dækket af dispositionsfonden	-41.781	0	-42	100%	-90	-132	0	-132	
131	Andre renter	179.536	0	180	100%	1	181	0	181	De første 3 kvartaler har givet et negativt afkast, hvorfor afdelingen har fået en udgift for deres indestående.
132	Ydelser vedr. driftsstøtte	1.046.110	1.046	1	0%	348	1.394	1.394	0	
134	Korrektion vedr. tidligere år	22.088	0	22	100%	4	26	0	26	Vedr. regulering forsikring 2020 samt SMS løsning 4 kv. 2020.
	Ekstraordinære udgifter i alt	4.582.061	4.397	185	4%	3.530	8.112	7.975	137	
	Udgifter i alt	49.562.989	51.611	-2.048	-4%	13.479	63.042	64.572	-1.530	

INDTÆGTER

201	Boligafgifter og lejer									
	1. Lejligheder	45.387.770	45.342	46	0%	15.105	60.493	60.456	37	Der har ikke været budgetteret med, at det gamle ejendoms kontor er blevet til et almindeligt lejemål igen.
	1. Hjemfaldsklausul	206.740	206	1	1%	69	276	274	2	
	3. Erhverv	38.316	74	-36	-48%	13	51	99	-48	GAB og VA har godkendt nedsættelse af huslejen med 50.000 kr. i 2021 for købmanden.
	7. Individuel råderet	828	1	0	10%	0	1	1	0	
	8. Trinetteleje	118.544	132	-13	-10%	38	157	176	-19	
	Boligafgifter og lejer i alt	45.752.198	45.755	-2	0%	15.226	60.978	61.006	-28	
203	Særlige aktiviteter									
	1. Drift af fællesvaskeri	231.260	293	-61	-21%	75	306	390	-84	Der er færre der benytter vaskeriet, da flere lejemål står tomme pga. skimmel.
	2. Drift af fællesfaciliteter	100.949	83	18	22%	5	106	110	-4	
	3. Drift af møde- og selskabslokaler	8.000	0	8	100%	105	113	230	-117	Der forventes færre indtægter pga. Corona.
	6. Overført fra resultatkonto	1.287.000	1.287	0	0%	429	1.716	1.716	0	
	Ordinære indtægter i alt	47.379.407	47.417	-37	0%	15.840	63.219	63.452	-233	
	Hjemfald	0	0	0	0%	1.119	1.119	1.120	-1	
206	Korrektion vedr. tidligere år	60.490	0	60	100%	10	70	0	70	Vedr. indbetalinger for tidligere afskrevne fordringer.
	Ekstraordinære indtægter i alt	60.490	0	60	100%	1.129	1.189	1.120	69	
	Indtægter i alt	47.439.897	47.417	23	0%	16.969	64.408	64.572	-164	
	Periodens underskud	-2.123.092					1.367			

Samlet afvigelsesforklaring for perioden:

Afvigelsen i perioden skyldes forskydninger i forhold til hvornår hhv. udgifter og lejeindtægter falder.

Handlingsplan hvor afvigelserne påkræver dette:

Ingen bemærkninger.

Estimat for årets resultat:

Årets resultat forventes på nuværende tidspunkt, med de usikkerheder der stadig er i afdelingens drift og renteutvikling, at være et overskud på ca. 1.367.000 kr. Overskuddet skyldes primært færre udgifter til vand, renovation, forsikring, el til fællesarealer, renholdelse samt diverse udgifter. Dette modsvares delvist af flere renteutgifter.

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (Konto 401)

Saldo primo	19.715.228
Budgetteret henlæggelse for regnskabsåret	14.000.000
Forventet forbrug for regnskabsåret	-13.707.000
<u>Forventet afvigelse for regnskabsåret</u>	<u>4.322.705</u>
Estimeret saldo ultimo for regnskabsåret	24.330.933

Estimeret saldo ultimo pr. lejemålsenhed	34.269
Estimeret saldo ultimo pr. m ²	401

Vurdering om henlæggelserne er tilstrækkelige:

Henlæggelsen vurderes til at være 'grøn', da henlæggelsen udgør over 25.000 pr. lejemål og afdelingens alder er over 10 år. Dog vurderes vedligeholdelsestilstanden mindre tilfredsstillende, så der skal være fokus på henlæggelsen i de fremtidige budgetter.

Hvordan er afdelingens vedligeholdelsestilstand?

Mindre tilfredsstillende ▼

Kommentar til vedligeholdelsestilstand:

Afdelingen står overfor en helhedsplan og har blandt andet store problemer med skimmelsvamp. Afdelingen bliver løbende vedligeholdt.

Henlæggelse til istandsættelse ved fraflytning (A-ordning, konto 402)

Fraflytningsprocent ultimo dette kvartal	14,1%
<u>Fraflytningsprocent sidste år for tilsvarende periode</u>	<u>8,0%</u>
Ændring i fraflytningsprocent	6,1%

Beregnet gennemsnitlig forbrug pr. fraflytning i denne periode	755
Beregnet gennemsnitlig forbrug pr. fraflytning sidste år for tilsvarende periode	694

Kommentar ved væsentlig stigning i forbruget pr. fraflytning:

Ingen bemærkninger.

Saldo primo	1.126.751
Budgetteret henlæggelse for regnskabsåret	600.000
Periodens forbrug	-75.540
Estimeret forbrug i den resterende periode af regnskabsåret	-25.180
Estimeret saldo ultimo for regnskabsåret	1.626.031

Evt. forventet ej dækket forbrug i regnskabsåret	0
--	---

Vurdering af henlæggelsen:

Henlæggelsen vurderes 'grøn'. Henlæggelsen udgør minimum 2 gange årets forbrug.

(Årets forbrug er beregnet som et gennemsnit af de sidste 3 års forbrug)

Henlæggelse til tab ved fraflytninger og lejeledighed (Konto 405)

Antal ledige lejemål i perioden	1
Antal ledige måneder	76
Antal ledige lejemål i samme periode sidste år	55
Antal ledige måneder	64
Antal ledige boliger pr. 30. september 2021	1
Antal boliger anvist af kommunen	0

Vurderede ventetider

4 rum < 20 år

Hvordan vurderes udlejningssituationen?

Grøn ▼

Hvad gør vi ved udlejningssituationen?

Byggesagen vedr. helhedsplanen dækker det lejetab der opstår som følge af, at lejemål står tomme pga. skimmelsvamp.

Har afdelingen modtaget fritagelse for dispositionsfondens dækning af lejetab?

Nej ▼

Har afdelingen modtaget fritagelse for dispositionsfondens dækning af tab ved fraflytning?

Nej ▼

Kan dispositionsfonden dække det forventede lejetab og tab ved fraflytninger?

Ja ▼

Saldo primo	182.882
Budgetteret henlæggelse for regnskabsåret	100.000
Tab ved fraflytninger i perioden	-278.211
Tab ved fraflytninger dækket af dispositionsfonden	41.781
Estimeret tab ved fraflytninger i den resterende periode af regnskabsåret	-90.000
Estimeret tab ved fraflytninger i den resterende periode af regnskabsåret dækket af dispositionsfonden	90.000
Lejetab i perioden	-38.695
Lejetab dækket af dispositionsfonden	38.695
Estimeret lejetab i den resterende periode af regnskabsåret	-15.000
Estimeret lejetab i den resterende periode af regnskabsåret dækket af dispositionsfonden	15.000
Estimeret saldo ultimo for regnskabsåret	46.452

Evt. forventet ej dækket forbrug i regnskabsåret 0

Saldo på fraflytninger pr. 30. september 2021 449.766
Heraf risikobehæftet tilgodehavende 0

Vurdering af henlæggelsen:

Henlæggelsen vurderes 'grøn'. Henlæggelsen udgør mere end 1 gange årets forbrug.

(Årets konstaterede tab er beregnet som et gennemsnit af de sidste 3 års tab)

Andre økonomiske vurderinger

Renoveringssager

Er der større igangværende renoveringssager?

Ja ▼

Er der påtænkte/besluttede renoveringssager?

Nej ▼

Hvis ja - skriv kort beskrivelse heraf:

Der er igangsat en helhedsplan.

Støtteordninger

Andre igangværende eller søgte støtteordninger:

Der er delvis fritagelse for betaling af udamortiserede ydelser til dispositionsfonden. Midlerne henlægges på reguleringskonto til brug for helhedsplanen. Afdelingen modtager ligeledes støtte til hjemfald.

Andre forhold

Andre væsentlige tiltag med betydning for afdelingens økonomi:

Ingen bemærkninger.

Igangsætning tilbagebetaling af lån:

Ingen bemærkninger.

Likviditet

Kasse- og bankbeholdning	192.692
Mellemregning med boligorganisationen	-35.724.183
Likviditet i alt pr. 30. september 2021	-35.531.491
Henlæggelser i alt	51.875.356
Likvide midler er mindre end summen af saldi for henlæggelser med	-87.406.847

Vurdering af likviditet:

De likvide midler er mindre end summen for henlæggelser, da afdelingen for tiden delvist selv finansierer helhedsplanen, switche og materialegård.

Over/- underfinansiering af anskaffelsessum og/eller forbedringsarbejder

Forbedringsarbejder #3	Switche	131.100
Forbedringsarbejder #7	Helhedsplan	127.195.268
Miljøfrem. foranstaltninger #2	Materialegård	10.014.443
Individuel råderet	Godtgjorte forbedringsarbejder i enkelte lejemål	2.431
Underfinansiering i alt		137.343.242

Bør underfinansiering af/ ej finansieret forbedringsarbejder finansieres?

Helhedsplanen bliver finansieret med kreditforeningslån, når sagen er afsluttet. Der er for tiden optaget en byggekredit på 87 mio. kr. Switche afskrives over antenneregnskabet. Materialegården bliver finansieret med kreditforeningslån, når sagen er afsluttet. Individuel råderet afskrives ved løbende beboerindbetalinger.

Rating af afdelingen

- "Grøn" God økonomi i afdelingen
- "Gul" Afdelingen har behov for at styrke økonomien
- "Rød" Nødlidende! Den økonomiske situation er kritisk.

Udarbejdet af
Udarbejdet den

BVMVR
05-11-2021