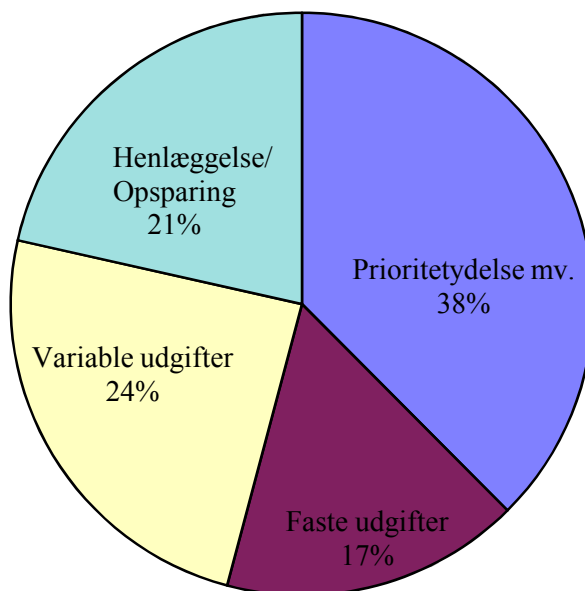


Budget

For perioden

1. juli 2013 til 30. juni 2014



Faste udgifter og prioritetsydelse er uafhængige af afdelingens aktiviteter og forbrug
 Variable udgifter er afhængige af forbruget i afdelingen
 Henlæggelser er afhængige af afdelingens ønsker og forventninger til vedligeholdelse

Dette er afdelingsbestyrelsens udkast til budget, som vil blive forelagt til godkendelse på afdelingsmødet

Antal boliger :	288	Huslejen vil stige i procent :	1,40%
Antal bolig m ²	19.828	Gennemsnitlig stigning pr. m² pr. år	13
		Gennemsnitlig leje i boliger pr.m² pr. år :	968

Virumgaard

Konto nr.	Udgifter	Omk. art	Regnskab 2011/12	Budget 2012/13	Budget 2013/14	Ændring
105	Nettokapitaludgifter	Prio. y.	7.338.910	6.149.000	5.600.000	-549.000
106	Ejendomsskatter	Faste	1.189.133	1.000.000	1.044.000	44.000
107	Vandudgifter	Variab.	1.417.262	1.390.000	1.242.000	-148.000
109	Renovation	Variab.	523.163	650.000	617.000	-33.000
110	Forsikringer	Faste	491.982	483.000	541.000	58.000
111	Afdelingens energiforbrug	Variab.	516.220	504.000	388.000	-116.000
112	Bidrag til boligorganisationen	Faste	1.034.682	1.020.000	1.038.000	18.000
113	Afd. bidrag til Landsbyggefonden	Faste	0	0	0	0
114	Renholdelse	Variab.	1.804.775	1.902.000	1.941.000	39.000
115	Almindelig vedligehold	Variab.	21.223	48.000	48.000	0
116	Planlagt vedl.& fornyelse	Variab.	4.985.383	3.671.000	4.285.000	614.000
	Dækket af henlæggelser	Variab.	-4.985.383	-3.671.000	-4.285.000	-614.000
117	Istandsættelse fraflytning	Variab.	226.024	356.000	226.000	-130.000
	Dækket af henlæggelser	Variab.	-200.000	-356.000	-226.000	130.000
118	Særlige aktiviteter	Variab.	467.084	363.000	476.000	113.000
119	Diverse udgifter	Variab.	339.973	355.000	354.000	-1.000
120-124	Henlæggelse	Henl.	4.506.000	4.506.000	4.465.000	-41.000
125-128	Afvikling af forbedringsarbejder	Prio. y.	1.697.345	1.691.000	2.199.000	508.000
129-130	Tab ved lejeledighed & fraflytning.	Variab.	151.655	160.000	152.000	-8.000
	Dækket af henlæggelser	Variab.	-20.000	-160.000	-152.000	8.000
131	Andre renter	Variab.	0	0	0	0
132	Ydelse vedr. driftstøtte	Prio. y.	0	0	0	0
133	Afvikling af underskudssaldo	Faste	100.000	599.000	827.000	228.000
134 -136	Andre ekstraordinære udgifter	Variab.	0	0	0	0
	Samlede udgifter i alt		21.605.432	20.660.000	20.780.000	120.000

Indtægter

201	Boligafgifter & leje					
	Boliger		19.184.220	18.934.000	19.199.000	265.000
	Erhverv / Institution		148.056	148.000	150.000	2.000
	Kældre mm.		300.108	370.000	320.000	-50.000
	Ungdomsboliger		0	733.000	632.000	-101.000
	Lejetillæg / Merleje		94.797	0	60.000	60.000
202	Renteindtægter		108.119	61.000	17.000	-44.000
203	Andre ordinære indtægter		401.608	414.000	402.000	-12.000
204-206	Ekstraordinære indtægter		1.440.485	0	0	0
	Indtægter i alt		21.677.393	20.660.000	20.780.000	120.000

Overskud	71.961	0	0	0
-----------------	--------	---	---	---

Lejeændring

Boliger	1,40%	
Erhverv	0,00%	
Ungdomsboliger	0,00%	Nedsættes med 350 kr. pr. md., derudover opkræves de 190 kr. pr. måned som a conto varme og selv betaler elforbrug direkte til DONG

Virumgaard

105 Nettokapitaludgifter

Boligafdelingen er finansieret med kreditforeningslån, enten obligationslån eller indeksslån.
 For obligationslån er ydelsen den samme hvert år .
 Afdelingen har fritagelse for 50 % af det beløb som indbetales til selskabets dispositionsfond for de lån som er betalt ud. Beløbet skal "først" bruges til afvikling af underskud mm
 Hvis afdelingen modtager ydelsesstøtte til låneydelsen. reguleres denne også i takt med inflationen.
 Den årlige ydelse på indeksslån reguleres i takt med inflationen.

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

5.600.000

106 Ejendomsskatter

Ejendomsskatten fastsættes på grundlag af ejendomsvurderingen og grundskyldspromillen.
 Sidst kendte grundvurdering, fratrukket fradrag for forbedringer mm. : kr 54.204.100
 Forventet grundskyldspromille : 22,99
Beregning af ejendomsskatten i budgetåret :
 Sidste kendte betalt ejendomsskat kr 975.826
 Beregnet på grundlag af kr 46.467.900
 Forventet maksimal stigning af ejendomsskatten (Grundskatteloft) 7,00%
 Den forventede ejendomsskat beregnes på grundlag af Grundskatteloftværdi

Hvis der ikke havde været "skatteloft", så havde afdelingens udgift til ejendomsskat været kr 1.246.000 så skatteloftet har begrænset afdelingens udgifter til ejendomsskatter med i alt kr. 202.000

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

1.044.000

107 Vandudgift

Vandudgiften kan opdeles i vandpris, vandafledningsafgift og grøn afgift.
 Vi har lavet en beregning foretaget ud fra forventet forbrug og forventet pris 3% stigning

Vandforbrug i m ³	24.000	Pris i 2013 pr. m ³ :	kr 50,23
		Stigning 3%	kr 51,74

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

1.242.000

109 Renovation

Den faste renovationsafgift betales til kommunen

	2%	Pris i 2013	Antal	Forventet Pris	
Prisen incl. forventet stigning på Husholdnings grundtakst		1.340	284	1.367	388.000
Tømningsbidrag					-
90 Liters sæk		1.268		1.293	-
140 Liters beholder		1.268		1.293	-
180 -		1.448		1.476	-
240 -		1.715		1.749	-
500 -		2.543		2.593	-
660 -		3.765	42	3.840	161.000
Forventet forbrug til ekstra renovation					68.000

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

617.000

Virumgaard

110 Forsikringer

Udgiften til forsikringer er beregnet ud fra seneste præmie + en forventet prisstigning på			5%
Betalt i indeværende regnskabsår i hele 1.000 kr.	521		
Ejendomsforsikring	478	Kr.	502.000
Løsøre	8	Kr.	9.000
Motorkøretøj, inkl. vægtafgift	20	Kr.	21.000
Andre erhvervsfors., f. eks. personale	9	Kr.	9.000

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr. 541.000

111 Afdelingens energiforbrug

Denne konto omfatter afdelingens fællesudgifter til el, varmeregnskab samt energistyring.

Forventet el forbrug :	150.000	Forventet pris pr. KWT :	2,25
Forventet udgift til el		Kr.	338.000
Forventet udgift til måler		Kr.	0
		<u>Udgift sidste regnskab</u>	
Udgifter til el og varme, ungdomsboliger	127.471	Kr.	0
Energistyring	20.777	Kr.	22.000
Forventet udgift til udarbejdelse af forbrugsregnskab	27.113	Kr.	28.000

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr. 388.000

112 Bidrag til boligorganisationen

Honoraret er sammensat af forvaltningshonorar til DAB, bestyrelsens udgifter og revision.

Dette udgør ifølge selskabets budget, pr. boligenhed :	3.580		
Af dette beløb betales til DAB.	3.335	Antal administrationsenheder	290
Administrationshonorar i alt		Kr.	1.038.000
Bidrag til dispositionsfond pr. enhed	0	I alt	Kr. 0
Bidrag til arbejdskapitalen pr. enhed	0	I alt	Kr. 0

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr. 1.038.000

113 Afdelingens pligtmæssige bidrag til Landsbyggefondens

Afdelinger der er taget helt eller delvist i brug før 1. januar 1970, skal betale et årligt bidrag til Byggefondens, som derefter indbetaler beløbet til Landsbyggefondens.

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr. -

Virumgaard

114 Renholdelse

Denne konto omfatter afdelingens udgifter til funktionærer og renholdelse.

Afdelingens ansatte :

Konstantin Abramow	Marc Bregnsdal	Claus Breuning
Frede Björnstad	John Erik Wøldike	
Berit Andersen	Anders Søgaard	

Fordeling af funktionæromkostninger til hhv.:

	Fast løn
1712 Virumgård	58,5%
1729 Virumgård plejeboliger	7,3%
1730 Områdecentret Virumgård, blok A	14,2%
1731 Solgården Plejeboliger	5,2%
1732 Irismarken	9,6%
1733 Solgården Plejeboliger II	5,2%

Forventet årlig lønudgift, inkl. lønregulering, ferietillæg og pension			2.695.000
Udgifter til ATP, AER bidrag	7 Pr. ansat	5.000	35.000
Forventet antal timer til ferieafløsning og sygdom	1.000 a pr. time	210	210.000
Øvrige udgifter til funktionærer, såsom videreuddan., møder mm.			39.000
Da afdelingen har bopælspligt, gives der lejereduktion til funktionærerne			160.000
Funktionær omkostninger i alt			3.139.000
For afdelingen	58,5%		1.836.000
Forventet udgift til rengøring af fællesområder			95.000
Anden renholdelse, f. eks. skorstensfejning, rottebekæmpelse mm.			10.000
I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.			1.941.000

115 Almindelig vedligeholdelse

Almindelig vedligeholdelse er udgifter som ikke er planlagt. Udgifterne er budgetteret ud fra erfaringerne fra tidligere år.

Ydervægge, indervægge, tagkonstruktioner mv.	Kr.	-
Vinduer, døre, brystninger mv.	Kr.	-
Vægge, gulve, lofter mv.	Kr.	-
Afløb, sanitet, vand, varme og ventilation	Kr.	-
El - anlæg og antenne	Kr.	-
Køkken og skabsinventar, hårde hvidevarer	Kr.	-
Øvrige udvendige dele, udstyr i terræn og beplantning	Kr.	48.000
Diverse	Kr.	-
I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.		48.000

116 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse

På denne konto udgiftsføres de planlagte vedligeholdelsesarbejder, som kan dækkes af afdelingens henlæggelser. Indeværende års henlæggelser føres på konto 120
Se vedlagte vedligeholdelsesplan for de næste 10 år

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr. **4.285.000**

Virumgaard

117 Istandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning har boligafdelingen gennem beboerens boperiode overtaget en del af forpligtelsen til normalistsandsættelse af lejemålet. Beløbet udbetales til den nye lejer ved indflytning.

Dvs. maling af vægge og lofter samt rengøring herefter.

Udgiften dækkes af de opsavede midler på konto 121 - Henlæggelser

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

226.000

118 Særlige aktiviteter

Disse udgifter budgetteres ud fra erfaringerne fra tidligere års forbrug

Udgifter til fællesvaskeri	Kr.	203.000
----------------------------	-----	---------

Udgifter til særlige aktiviteter	Kr.	-
----------------------------------	-----	---

Udgifter til møde- & selskabslokaler	Kr.	273.000
--------------------------------------	-----	---------

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

476.000

119 Diverse udgifter

Disse udgifter budgetteres ud fra erfaringerne fra tidligere års forbrug

Kontingent til Boligselskabernes Landsforening, som udgiver bladet Boligen		31.000
--	--	--------

Afdelingsbestyrelsens udgifter, møde udg., kurser mm.		5.000
---	--	-------

Beboerudgifter f. eks. beboermøder, juletræsfester, fastelavnsfest mm.		5.000
--	--	-------

Administration i afdelingen, telefon, kontorudgifter mm.		80.000
--	--	--------

Andre udgifter, grundejerforening		233.000
-----------------------------------	--	---------

Uforudseelige udgiftsstigninger, maks. 3 % af ordinære driftudgifter		-
--	--	---

Maksimal hensættelse på denne post udgør, i hele 1 000 kr.	533	
--	-----	--

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

354.000

Virumgaard

120-124 Henlæggelser

I en almen boligorganisation, skal der spares op til de planlagte og periodiske vedligeholdelsesarbejde, samt udgifter i forbindelse med fraflytning og tab. Dette gøres for at sikre en jævn lejeudvikling. Henlæggelsen beregnes ved hjælp af en likviditetsberegning, så det sikres, at der altid er sparet penge op til de planlagte arbejder.

Forbruget sidste 5 år i hele 1 000 kr.

	11/12	10/11	09/10	08/09	07/08
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	4.985	3.091	3.166	4.324	2.505
Istandsættelse NI	226	356	394	492	256
Tab ved fraflytning	152	160	165	148	71

I hele 1.000	Udkast 13/14	År 14/15	År 15/16	År 16/17	År 17/18	År 18/19	År 19/20	År 20/21	År 21/22/2223
Primo	6.230	5.033	5.007	4.684	4.571	4.742	4.305	4.108	4.494
Henlæg.	4.089	4.089	4.089	4.089	4.089	4.089	4.089	4.089	8.178
Andet	1.000								
Forbrug	4.285	4.115	4.412	4.201	3.918	4.526	4.285	3.703	7.222
Ultimo	5.033	5.007	4.684	4.571	4.742	4.305	4.108	4.494	5.450

Henlæggelse hovedstandsættelse 4.089.000

Vedr. Renovering af kanapper, se

I alt

Henlæggelse til planlagt og periodisk vedligeholdelse i alt 4.089.000

Saldo sidste regnskab

Henlæggelse til Istandsættelse ved fraflytning (NI ordning) Konto 402 0 226.000

Henlæggelse til tab ved fraflytning m.v. Konto 405 210 150.000

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr. 4.465.000

125-128 Afvikling af forbedringsarbejder

En almen boligorganisation kan udføre forbedringer enten ved hjælp af optagelse af realkreditlån eller ved optagelse af lån i de opsparede midler. Disse lån skal tilbagebetales.

Saldo

Kt.	Forbedringsarbejde	i 1 000 kr.	Udløb år		Ydelse	
Kt. 125	Fremmed lån :					
	Projekt byggeskade	14.337	2041	Kr.	1.016.000	
	Renovering af kanapper	6.000				
	Finansieret af henlæggelserne	-1.000				
	Til fremmed finansiering	5.000				
	Årlige omkostninger 20 år lån	420		Kr.	420.000	1.436.000
Kt. 126	Egne midler :					
	Motionslokale	300		Kr.	60.000	60.000
Kt. 127	Bygningsrenovering					
	Bygningsrenovering i alt	15.489	2041	Kr.	703.000	
					-	703.000
	I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.					2.199.000

Virumgaard

129-130 Tab ved lejeledighed og fraflytning

Udgifter til tab ved lejeledighed og fraflytning udgiftsføres her.

Tab af manglende lejeindtægt ved ikke udlejede lejligheder, dækkes af selskabets dispositionsfond.

Udgiften dækkes af de opsparede midler på konto 123 - Henlæggelser

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

152.000

133 Afvikling af underskud tidligere år

Ifølge lovgivningen skal tidligere års underskud afvikles over 3 år.

Ifølge sidste årsregnskab udgør underskudssaldoen kr.

1.626.459

Da afdelingen har en underskudssaldo, er der budgetteret med en afvikling af denne.

Der afvikles følgende i indeværende regnskabsår

599.000

Hvis afdelingen har en opsamlet resultatkonto med overskud, bliver den indtægtsført under konto 203.6

Når underskudssaldoen er nedbragt, skal der afvikles på lån i selskabet med samme beløb

I takt med at afdelingen får en besparelse på prioritetsydelse, forøges denne post

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

827.000

134-136 Andre ekstraordinære udgifter

Beskriv arten

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

-

201 Boligafgifter og leje

På denne konto ses den beregnede husleje. Den er beregnet ved at tage alle kendte udgifter fratrukket alle kendte indtægter og derefter fordelt efter antal m².

201.6 Kældre m.v.

8507 Renholdelse af grundejerforeningen mv.

260.000

8507 Snerydning

60.000

Andet

-

320.000

Lejeforhøjelser :

Køkkener

-

Badeværelser

-

Kontigenter motionslokale

60.000

60.000

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

380.000

Virumgaard

202 Renteindtægter

Lovreglen om, at afdelingens indestående i selskabet skal forrentes med minimum diskontoen minus 2 procentpoint, er ophævet pr. 1.1.2010. Fremover vil afdelingsmidler i fællesforvaltning blive tilskrevet den fulde forrentning.

Forventet beregnet indestående :	I hele	År
	1.000	13/14
Forventet indestående henlæggelser		6.292
Udlæg til forbedringsarbejder (egne midler)		60
Underskudssaldo		-799
Andet likviditetspåvirkning, f. eks. ekstra beboerindskud		0
Forventet indestående i regnskabsåret		5.552
I indeværende budget år forventes en rentesat på		0,30%
Forventet gennemsnitlig indestående	kr	5.552.000

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

17.000

203 Andre ordinære indtægter

Disse indtægter budgetteres ud fra tidligere års indtægter og forventninger til fremtiden. :

.2 Indtægter til fællesvaskeri			296.000
.3 Indtægter til særlige aktiviteter			-
.4 Indtægter til møde- & selskabslokaler			106.000
.6 Opsamlet overskud tidligere år	0	1/3 heraf	-

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

402.000

204-206 Andre ekstraordinære indtægter

I alt overført til budgettet, afrundet til nærmeste hele 1.000 kr.

-

Udarbejdet af : Rikke Daugstrup
 Udarbejdet den : 30. november 2012
 Korrigeret den : 19. januar 2013
 Godkendt af afdelingsbestyrelsen den :
 Godkendt af afdelingsmødet den : 12. marts 2013

\\gobolig\cases\ASG100\ASG-2012-04831\Dokumenter\Budget 2013-2014\Originalt budget\[Budg-1712-2013.xlsm]Budget

**Virumgaard
Lyngby almennyttige Boligselskab**

Afsnit / SF Aktivitet	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22	22/23
116620 Maskiner, redskaber og værktøj	339	339	339	339	339	339	339	339	339	339
1 Alarm på ejendomskontor	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
116640 Kommunikationsanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Aktiviteter i alt	4.285	4.115	4.412	4.201	3.918	4.526	4.285	3.703	3.912	3.309

Lyngby almennyttige Boligselskab Virumgaard

20 års udvikling i henlæggelserne

År	Primo	Henlæggelse	Forbrug	Ultimo
2013/14	6.230	4.089	4.285	6.033
2014/15	6.033	4.089	4.115	6.007
2015/16	6.007	4.089	4.412	5.684
2016/17	5.684	4.089	4.201	5.571
2017/18	5.571	4.089	3.918	5.742
2018/19	5.742	4.089	4.526	5.305
2019/20	5.305	4.089	4.285	5.108
2020/21	5.108	4.089	3.703	5.494
2021/22	5.494	4.089	3.912	5.671
2022/23	5.671	4.089	3.309	6.450
2023/24	6.450	4.089	15.141	-4.601
2024/25	-4.601	4.089	4.108	-4.621
2025/26	-4.621	4.089	4.373	-4.905
2026/27	-4.905	4.089	4.183	-4.999
2027/28	-4.999	4.089	3.912	-4.823
2028/29	-4.823	4.089	3.727	-4.461
2029/30	-4.461	4.089	3.918	-4.290
2030/31	-4.290	4.089	4.108	-4.310
2031/32	-4.310	4.089	4.285	-4.506
2032/33	-4.506	4.089	3.703	-4.120

Konto nr.	<u>Udgifter</u>	Budget 2009/10	Budget 2010/11	Budget 2011/12	Budget 2012/13	Budget 2013/14
105	Nettokapitaludgifter	9.011.000	9.128.000	6.149.000	6.149.000	5.600.000
106	Ejendomsskatter	1.254.000	1.313.000	1.405.000	1.000.000	1.044.000
107	Vandudgifter	1.558.000	1.122.000	1.364.000	1.390.000	1.242.000
109	Renovation	624.000	675.000	593.000	650.000	617.000
110	Forsikringer	392.000	475.000	494.000	483.000	541.000
111	Afdelingens energiforbrug	433.000	457.000	470.000	504.000	388.000
112	Bidrag til boligorganisationen	850.000	956.000	1.040.000	1.020.000	1.038.000
113	Afd. bidrag til Byggefonden	0	0	0	0	0
114	Renholdelse	1.600.000	1.719.000	1.843.000	1.902.000	1.941.000
115	Almindelig vedligehold	50.000	40.000	68.000	48.000	48.000
116	Planlagt vedl.& fornyelse	3.675.000	3.478.000	6.185.000	3.671.000	4.285.000
	Dækket af henlæggelser	-3.675.000	-3.479.000	-6.185.000	-3.671.000	-4.285.000
117	Istandsættelse fraflytning	256.000	150.000	200.000	356.000	226.000
	Dækket af henlæggelser	-256.000	-150.000	-200.000	-356.000	-226.000
118	Særlige aktiviteter	387.000	451.000	363.000	363.000	476.000
119	Diverse udgifter	352.000	390.000	377.000	355.000	354.000
120-124	Henlæggelse	3.772.000	3.737.000	4.506.000	4.506.000	4.465.000
125-128	Afvikling af forbedringsarbejder	1.445.000	1.420.000	1.584.000	1.691.000	2.199.000
129-130	Tab ved lejeledighed & fraflytning.	73.000	150.000	150.000	160.000	152.000
	Dækket af henlæggelser	-73.000	-150.000	-150.000	-160.000	-152.000
131	Andre renter	0	0	0	0	0
132	Ydelse vedr. driftstøtte	0	0	0	0	0
133	Afvikling af underskudsaldo	0	100.000	100.000	599.000	827.000
134 -136	Andre ekstraordinære udgifter	0	0	0	0	0
	Samlede udgifter i alt	21.728.000	21.982.000	20.356.000	20.660.000	20.780.000

Indtægter

201	Boligafgifter & leje					
	Boliger	18.690.000	19.115.000	19.182.000	19.667.000	19.199.000
	Erhverv / Institution	146.000	149.000	149.000	148.000	150.000
	Kældre mm.	723.000	679.000	418.000	370.000	320.000
	Garager & Carporte	0	0	0	0	632.000
	Lejetillæg / Merleje	0	0	89.000	0	60.000
202	Renteindtægter	172.000	169.000	87.000	61.000	17.000
203	Andre ordinære indtægter	552.000	450.000	431.000	414.000	402.000
204-206	Ekstraordinære indtægter	1.445.000	1.420.000	0	0	0
	Indtægter i alt	21.728.000	21.982.000	20.356.000	20.660.000	20.780.000

Resultat	0	0	0	0	0
-----------------	---	---	---	---	---

Gennemsnit leje pr. m²	943	964	967	992	968
--	------------	------------	------------	------------	------------