

AB Bjergtagets økonomiske forhold og 10 års budgetplan for foreningens drift

Formål:

Denne rapport er udarbejdet af foreningens bestyrelse og har til formål at give foreningens andelshavere, mulige købere og disses långivere, en så komplet indsigt i foreningens økonomi som muligt. Tanken er at 10 års budgetplanen opdateres årligt umiddelbart efter foreningens generalforsamling som afholdes i april måned. Foreningen har hermed et godt værktøj til bedre at kunne foretage evt. korrigerende økonomiske dispositioner i god tid, hvis dette skulle blive nødvendigt.

Historie og fakta:

Foreningen blev dannet i 1993 og ejendommen blev færdigbygget og taget i brug året efter. Ejendommen består af i alt 9 boliger – rækkehuse med have og tilhørende haveskur. Der er 2 længer – den ene med 5 boliger i et plan og den anden med 4 boliger i to plan. Ejendommens adresse er: **Klakkehøj 78 – 96, 2750 Ballerup.**

Boligoversigt:

Antal	Kvm	Antal vær.	Plan	Indskud	Pr. 1/1-2024	
					Boligafgift	Maks. Andelspris
4	63	2	1	136.092	4.651	1.056.605
3	81	3	2	154.533	5.451	1.199.779
1	101	4	1	176.034	6.390	1.366.711
1	108	4	2	191.420	6.932	1.486.166
9	704			1.375.421		

Derudover har foreningen et fællesskur på 21 kvm (Klakkehøj nr. 80) som bl.a. anvendes til opbevaring af foreningens haveredskaber og andelshavernes cykler. Skuret kan aflåses.

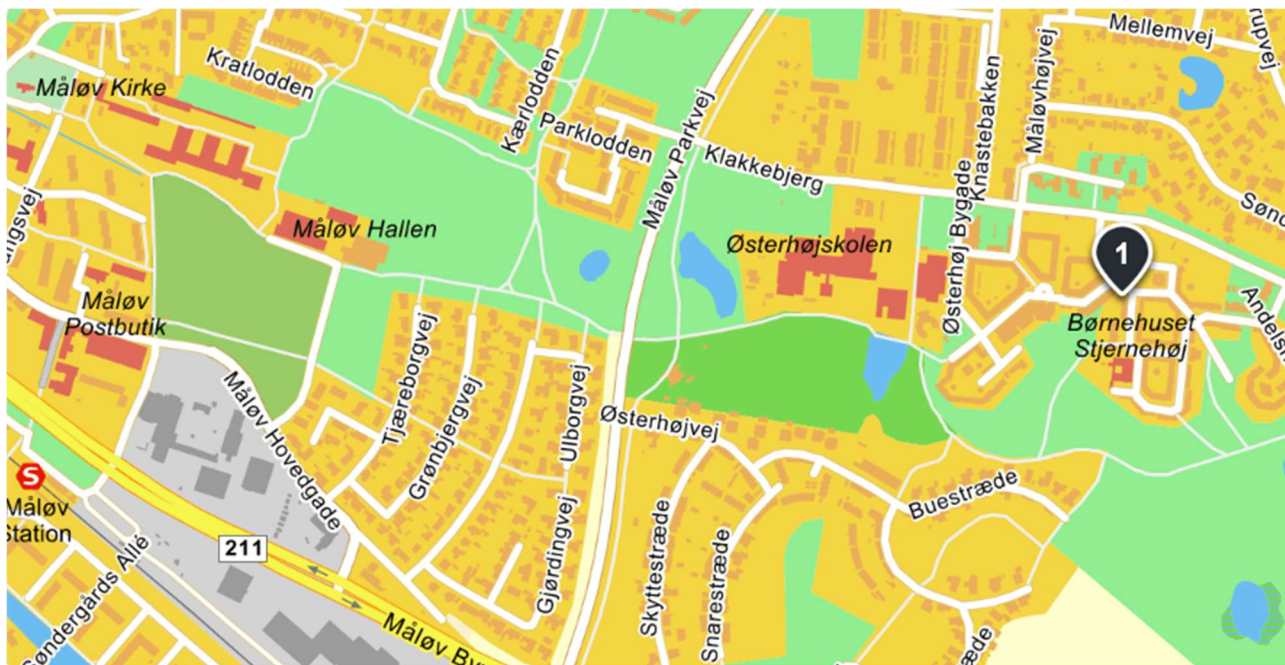
Foreningen har et samlet grundareal på 2.306 kvm.

Billede taget ovenfra af foreningen:



Området:

Skønt og meget attraktivt område. Man er tæt på de daglige ting, man har brug for som indkøb, skole, institutioner og offentlig transport i form af busforbindelser samt S-tog fra Måløv station. Desuden har man den skønne natur lige uden for døren med skov, grønne enge med søer. Kvarteret er meget attraktivt - dels på grund af beliggenheden og også på grund af de flotte nyere bygninger samt mange hyggelige stisystemer. For de sportsinteresserede kan oplyses at der forefindes en offentlig fodboldbane ca. 200 m fra bebyggelsen og ellers er der gode muligheder for klubaktiviteter som basketball, badminton m.v. i den nærliggende Østerhøjhallen (Ved Østerhøjskolen).



Vedligeholdelse og fælles arbejdsdage:

Foreningen har fra år 2015 af udarbejdet 10-årig vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen opdateres løbende af bestyrelsen og godkendes årligt på generalforsamlingen. I nedenstående viste 10-årig vedligeholdelsesplan har vi afsat (Faktisk/hensat) i alt kr. 1.000.000 til vedligeholdelse (gennemsnit på kr. 100.000 om året) hvilket svarer til gennemsnitlig kr. 138 pr. kvm årligt. Derudover har foreningen henlagt en reserve til fremtidig vedligeholdelse pr. 01.01.2018 på i alt kr. 646.000.

Foreningen afholder ca. 4-5 arbejdsdage om året. Arbejdsdagene foregår om søndagen i tidsrummet kl. 10 – 13. Her udfører vi sædvanligvis arbejder som f.eks. fjerne ukrudt, klippe hæk, fjerne nedfaldene blade i tagrender, mindre maleropgaver m.v.

Derudover har hver andelshaver mindre faste opgaver som f.eks. græsslåning af foreningens fælles arealer, snerydning om vinteren m.v.

Foreningens 10-årige drifts- og vedligeholdelsesplan:

(N=Nødvendig, K=Kosmetisk)																										
Nr.	DeInr.	Aktivitet	N/K	Bemærkninger	Primo	E2024	E2025	E2026	E2027	E2028	E2029	E2030	E2031	E2032	E2033	Total	Ultimo									
-		Henlæggelser til fremtidig																								
01		Tag	N	Nyt tag år 2034	520.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000	400.000	920.000									
02		Facader og sokkel	K	Maling/pusning af facade	122.500	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500						-55.000	67.500									
04		Vinduer og døre	N		101.531	35.000	-75.000	7.500	7.500	35.000						-35.000	66.531									
-		Hensættelser i alt														310.000	1.054.031									
-		Faktisk anvendt til vedligeholdelse:																								
01		Tag	N	Reparation Undertag					0	27.500						52.500										
02		Facader og sokkel			0	0	0	0	0	0						322.500										
	02-01	Maling/pusning af facade	K													200.000										
	02-02	Diverse murerarbejder	N													122.500										
03		Diverse Tømrearbejde				30.000										70.000										
04		Vinduer og døre			0	51.500	100.000	10.000	10.000	10.000						435.000										
	04-01	Maling af vinduer og døre	N				90.000							110.000		190.000										
	04-02	Lb. Udskiftning af døre, viduesrammer + punkterede ruder	N			10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	245.000										
	04-03	Renovering af karnapper/vindskeder	N		41.500																					
	04-04	Renovering indendørs hos beboer.	N																							
05		Afled og kloak (hvert 10 år)	N					0	20.000	0	0					20.000										
06		Vandinstallationer	N	Udskiftning af vandmålere m.v.				7.500	0	0						15.000										
07		Udenomsarealer				2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000										
	07-01	Haveskure	N													0										
	07-02	Diverse	N		2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500	25.000										
	07-03	Kastanjepladsen	N			0	0	0	0	0						0										
08		Levende drift	N	Diverse		5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	90.000										
-		Anvendt i alt														89.000	107.500	45.000	45.000	17.500	17.500	127.500	17.500	17.500	1.030.000	
-		Total														171.500	80.000	100.000	100.000	100.000	57.500	57.500	167.500	57.500	57.500	1.340.000

Økonomi:

Finansiering:

Foreningen er finansieret med et fastforrentet 2%, 30 år annuitetslån med afdrag og med en bidragssats på 0,70%. Lånet er risikoklassificeret som **grønt**. Restløbetiden på lånet er 26,25 år og kursen er på 98,40 pr. 31.03.2018. Foreningen har ingen yderligere lån.

Foreningen vil løbende overvåge de økonomiske fordele der kan være ved op-/nedkonverteringer som følge af udsving i obligationskurserne.

Foreningen har opsagt deres kassekredit i 2016 (kr. 150.000) pga. varslede omkostninger.

Som en konsekvens af dette, har foreningen besluttet at øge minimumlikviditetskravet fra kr. 50.000 til kr. 100.000. (se under målsætning).

Ejendommens værdiansættelse:

Ejendommen værdiansættes årligt efter valuarmetoden og værdien er opgjort til kr. 16.300.000 for 2024.

Den gældende offentlige ejendomsvurdering pr. 1/10-2022 var på kr. 10.900.000, heraf udgør grundværdien kr. 5.718.400.

Regnskabsmæssige reserver:

Foreningen havde pr. 31/12-2017 en samlet reserve på kr. 1.046.000 ekskl. reservation vedr. kursregulering på prioritetsgæld. Heraf vedr. kr. 646.000 reservation til fremtidig vedligeholdelse. Resten kr. 400.000 er reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Reserven svarer til 7,6 % af ejendommens værdi.

Målsætning:

Bestyrelsen har følgende økonomisk målsætning for de næste 10 år:

- Boligafgiftsstigninger holdes på 1,0% årligt.
- Holde andelsværdien på minimum markedsprisen.
- At have en opsparing til fremtidig vedligeholdelse på minimum kr. 1.000.000 i år 2027.
- Ej anvendte budget beløb vedr. vedligeholdelse overføres til regnskabsmæssige reserver til fremtidig vedligeholdelse.
- Evt. kursudsving (kurs under 100) på prioritetsgælden overføres til regnskabsmæssige reserver.
- At have en løbende likviditet på minimum kr. 100.000.
- At opnå en soliditetsgrad på 66% (gældsandel 34%) senest i år 2027.
- At opnå en gennemsnitlig stigning på minimum 2,0% årligt i andelskronen ved uændret ejendoms-værdi.

Risici:

Bestyrelsen vurderer at risici vedr. foreningens indtægter (kun boligafgift) og udgifter er minimale.

Dog kan anføres at stigning i kommunens grundskyld (p.t. 28,89 promille) på 1 promille vil betyde en merudgift på kr. 2.500 om året i ejendomsskatter (2018). Ligeledes kan anføres at en stigning på 0,10% i bidragssats på foreningens lån vil medføre en forhøjet renteudgift på ca. kr. 5.500 årligt (2018). Bidragssatsen steg senest fra 0,52% til 0,70% pr. 1/1-2014.

Generelt kan siges, at kommer der uforudsete omkostninger (ej budgetlagte) på kr. 6.000 om året, skal dette finansieres med en ekstra boligafgiftsstigning på 1%.

Forsikring:

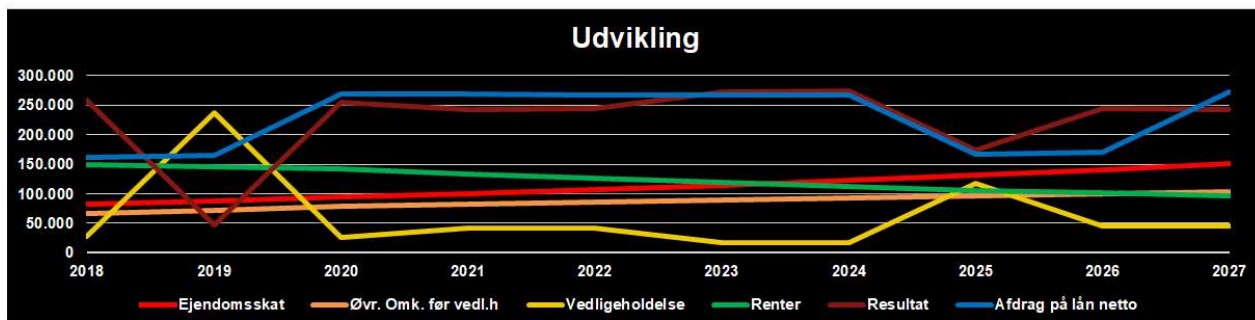
Foreningen har en erhvervsforsikring der dækker ejendommen og bestyrelsens ansvar.

Dækningen ved bestyrelsens ansvar er maks. kr. 509.000 pr. skade og maks. kr. 2.036.000 pr. år.

AB Bjergtaget 10 års budgetplan

Resultatopgørelse i hele kr.

Kort tekst	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	GNS
Boligaft	583.045	588.875	594.764	600.712	606.719	612.786	618.914	625.103	631.354	637.668	609.994
Ejendomsskat	81.816	87.542	93.670	100.225	107.240	114.745	122.777	131.369	140.564	150.401	113.035
Øvr. Omk. før vedl.h	65.951	72.328	79.140	82.305	85.597	89.021	92.582	96.285	100.137	104.142	86.749
Vedligeholdelse	27.500	237.500	25.000	42.500	42.500	17.500	17.500	117.500	45.000	45.000	61.750
Resultat før renter	407.778	191.505	396.955	375.682	371.382	391.520	386.055	279.949	345.653	338.124	348.460
Renter	149.223	144.826	141.541	133.100	127.061	118.628	112.608	105.406	100.886	96.275	122.955
Resultat	258.555	46.679	255.413	242.581	244.321	272.892	273.448	174.543	244.767	241.850	225.505
Afdrag på lån netto	161.655	164.852	268.174	268.194	268.027	267.650	267.041	166.169	169.518	272.933	227.421
Likviditetspåvirkning	96.900	-118.173	-12.761	-25.613	-23.706	5.241	6.407	8.374	75.250	-31.084	-1.917
Ændring i reserver vedl.h.	72.500	-137.500	75.000	57.500	57.500	82.500	82.500	-17.500	55.000	55.000	38.250
Ovf. Resultat til EK	186.055	184.179	180.413	185.081	186.821	190.392	190.948	192.043	189.767	186.850	187.255



Kr.

Udvikling pr. år:	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	GNS
Boligaft	6.251	5.830	5.889	5.948	6.007	6.067	6.128	6.189	6.251	6.314	6.087
Ejendomsskat	-4.992	-5.726	-6.128	-6.555	-7.014	-7.506	-8.031	-8.592	-9.196	-9.837	-7.358
Øvr. omk. før vedl.h	-1.960	-6.377	-6.812	-3.166	-3.292	-3.424	-3.561	-3.703	-3.851	-4.005	-4.015
Vedligeholdelse	18.597	-210.000	212.500	-17.500	0	25.000	0	-100.000	72.500	0	110
Renter	4.311	4.397	3.285	8.441	6.040	8.433	6.020	7.201	4.520	4.611	5.726
Resultat	22.207	-211.876	208.734	-12.832	1.740	28.571	556	-98.905	70.224	-2.918	550

Likviditet:

Likvid beh.	304.881	187.208	174.967	149.895	126.752	132.578	139.594	148.600	224.508	194.108	178.309
Ændring	99.560	-117.673	-12.241	-25.072	-23.143	5.826	7.015	9.006	75.908	-30.399	-1.121

Lån:

Prioritetsgæld	5.425.485	5.260.632	4.992.458	4.724.264	4.456.237	4.188.587	3.921.546	3.755.377	3.585.860	3.312.926	4.362.337
Afdrag pr. kvm	230	234	381	381	381	380	379	236	241	388	323
Gæld pr. kvm	7.707	7.472	7.092	6.711	6.330	5.950	5.570	5.334	5.094	4.706	6.197
Ydelse	310.878	309.678	409.716	401.295	395.088	386.278	379.648	271.575	270.404	369.208	350.377

Reserver:

Fremtidig vedligeholdelse	718.403	580.903	655.903	713.403	770.903	853.403	935.903	918.403	973.403	1.028.403	814.903
Andelskrone	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000	400.000
I alt	1.118.403	980.903	1.055.903	1.113.403	1.170.903	1.253.403	1.335.903	1.318.403	1.373.403	1.428.403	1.214.903
Ændring	72.500	-137.500	75.000	57.500	57.500	82.500	82.500	-17.500	55.000	55.000	38.250

Andelsværdi:

Andelskrone	5,49	5,62	5,75	5,89	6,02	6,16	6,30	6,44	6,58	6,71	6,10
Ændring i %	2,5%	2,4%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,3%	2,2%	2,1%	2,1%	2,3%
Andelsværdi pr. kvm.	10.722	10.984	11.240	11.503	11.768	12.039	12.310	12.583	12.852	13.118	11.912

Boligaft pr. 1/1 pr. type:

63	4.656	4.703	4.750	4.798	4.846	4.894	4.943	4.992	5.042	5.092	4.872
81	5.460	5.515	5.570	5.626	5.682	5.739	5.796	5.854	5.913	5.972	5.713
101	6.399	6.463	6.528	6.593	6.659	6.726	6.793	6.861	6.930	6.999	6.695
108	6.942	7.011	7.081	7.152	7.224	7.296	7.369	7.443	7.517	7.592	7.263
Gns pr. kvm	828	836	845	853	862	870	879	888	897	906	866

Øvr. nøgletal:

Soliditetsgrad:	53,5%	55,3%	56,6%	58,1%	59,5%	60,8%	62,2%	63,5%	64,5%	66,0%	60,0%
Vedligh. (anv./hensat) pr. kvm	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138	138

Forudsætninger og kommentarer:

Der er indregnet ekstra afdrag på kr. 100.000 i år 2020-2024, 2027. Indfrielseskursen er forudsat til at være 100.

Prioritetsgælden er omregnet til kurs 100.

Reserver er ekskl. reservation vedr. kursregulering af prioritetsgæld.

Bidragssats lån på 0,70%.

Der er regnet med uændret valuarvurdering på kr. 13.800.000 i alle årene vedr. ejendommen.

Grundskyld på 28,89 promille. (maksimal 34 promille iht. Lovgivningen).

Udgifter til energimærkning stiger i år 2020 (Ejendommens alder > 25 år) - er indeholdt i øvr. omk. før vedl.h.

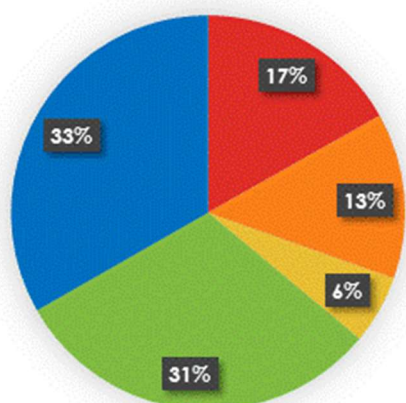
Der er regnet med følgende stigningstakster i ovenstående:

Boligaft:	1,0% p.a. Boligaftsregulering sker årligt pr. 1 juli.
Ejendomsskat:	7,0% p.a. (maksimal tilladt stigning iht. Lovgivningen).
Øvr. omk. før vedl.h:	4,0% p.a. (generelt fra år 2018 og frem)

Procentfordeling af samlede omkostninger + afdrag

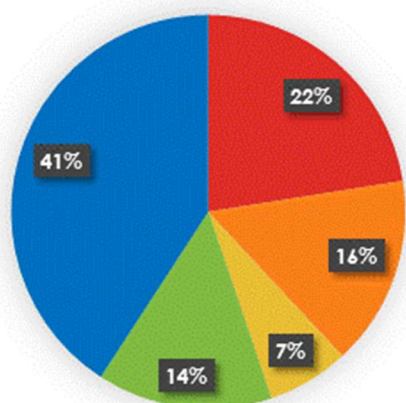
2018

■ Ejendomsskat ■ Øvrige omk. ■ Vedligeholdelse ■ Renter ■ Afdrag



2027

■ Ejendomsskat ■ Øvrige omk. ■ Vedligeholdelse ■ Renter ■ Afdrag



Gennemsnit 2018-2027

■ Ejendomsskat ■ Øvrige omk. ■ Vedligeholdelse ■ Renter ■ Afdrag

