

Ishøj Kommune
Kommunalbestyrelsen
Store Torv 20
2635 Ishøj

5. september 2017
BKA/

Vedrørende VA afd. 12, Gadekæret – Bolignet, byggeregnskab

Ombygning af afdelingens af afdelingens bolignet er nu afsluttet.

Vi skal anmode kommunalbestyrelsen om, at godkende det samlede byggeregnskab på 8.196.329 kr. Vi skal samtidig anmode om, at kommunen øger det tidligere tilsagn, dateret den 9. februar 2015, på kommunal låne garanti til kreditinstitut, fra 5.831.000 kr. til 8.212.000 kr.

/. Vedlagt byggeregnskab.

Det samlede merforbrug jfr. regnskabet, kan primært henføres til en nødvendig projektændring ved ændring af kabelføringen til boligerne, samt udførelse af diverse ekstraarbejder. Kabelføringen til boligerne var oprindelig planlagt via afdelingens krybekældre, men efter licitation viste det sig, at denne løsning ikke var teknisk mulig. Kablerne blev derfor trukket på bygningernes facadeelementer, skjult i facadesamlingerne.

Den oprindelige anskaffelsessum på sagens budget var anslået til 5.831.000 kr. finansieret med et 15-årige kreditforeningslån med en årlig ydelse på 493.000 kr. svarende til en gennemsnitlig stigning pr. mdr. på 63 kr. pr. bolig.

Efter licitation ændrede budgettet sig til 7.891.000 kr. finansieret med en årlig ydelse på 668.000 kr. svarende til en gennemsnitlig stigning på 85 kr. pr.mdr. pr. bolig.

Merudgiften blev efterfølgende godkendt på beboermøde den 25. juni 2015.

/. Vedlagt referat af beboermøde den 25. juni 2015.

Afdelingen har efterfølgende modtaget tilsagn om optagelse af et 15-årigt kreditforeningslån med en årlig ydelse på 618.000 kr. svarende til en gennemsnitlig stigning på 79 kr. pr. bolig.

Regnskab og finansiering er forlagt og godkendt afdelingsbestyrelsen den 8. juli 2017 og i organisationsbestyrelsen i VA den. 29. august 2107.

Eventuel henvendelse i sagen kan rettes til undertegnede på direkte telefon 88 19 02 65, mobil 60 35 27 54 eller pr. mail bka@bo-vest.dk

Med venlig hilsen


Bjarne Karlsen
Ejendomsleder
BO-VEST

Vridsløselille Andelsboligforening Ejendomskontoret

GADEKÆRET

Tlf.: 43 54 03 30 fax: 43 54 70 10

Spindestræde 82 Kontortid: **personlig** henvendelse hverdage kl. 10-11 +tirsdag kl.16-18

2635 Ishøj

telefonisk henvendelse hverdage kl. 09-10 + tirsdag kl. 16-18

www.va-syd.dk

E-Mail: gadekaret@bo-vest.dk



Regnskab

Bolignet

Gadekæret

Afdeling

62

6208 - Bolignet Gadekæret

Budget:

Udarbejdet dato : 24. juni 2014
Revideret dato : 8. oktober 2014, 22. maj 2015

Antal lejemaal 652 boliger
Bruttoetageareal 53.674 m²
Lejeindtægt i alt pr. år 48.125.000 kr.
Gennemsnitlig leje 897 kr. pr. m²

Regnskab:

Udarbejdet dato: 23. marts 2017

Udarbejdet af : Bjarne Karlsen

(Alle beløb er incl. moms)

			Skema A	Skema B	Skema C	Difference
Note:	Håndværkerudgifter:					
1	Håndværkerudgifter		4.912.250	5.396.371	4.998.184	-398.187
2	Bygherreleverance - anslået		-	1.200.000	1.703.875	503.875
	Tilslutningsafgift, antenneforening		-	195.375	195.375	0
3	Uforudseelige udgifter		245.700	329.900	771.179	441.279
	Håndværkerudgifter i alt		5.158.000	7.121.700	7.668.613	546.913
	Omkostninger:					
4	Ekstern teknikerhonorar og tilsyn		443.750	443.750	430.596	-13.154
	Forundersøgelse / tilstandsrapport		25.000	25.000	-	-25.000
	Tryk af tegninger m.m.		10.000	10.000	15.922	5.922
5	Anden teknisk bistand, efter medgået tid			50.000	-	-50.000
	Juridisk bistand					
	Administration, efter medgået tid, anslået 20 timer	220.367	23.594	23.594	35.000	11.406
	Byggemøder - rejsegilde m.v.					0
	Andre omkostninger				703	703
	Forsikringer (all-risk) minimum kr. 3.000	0,14%	7.221	7.221	11.892	4.671
	Bestyrelsesudgifter	n Ja/nej	-	-	-	-
6	Byggelånsrenter	2%	58.400	60.000	6.144	-53.856
	Omkostninger låneoptagelse / kurtage AFSAT	12 mdr.	105.000	145.000	130.159	-14.841
	Revision AFSAT			5.000	10.000	5.000
	Omkostninger i alt		672.965	769.565	640.417	-129.148
	Anskaffelsessum i alt		5.830.965	7.891.265	8.309.029	417.764
	Finansiering:					
	Kreditforeningslån		5.830.965	7.891.265	8.211.342	
7	Anrenneforeningen Brøndby		0	0	97.688	
	Langtidsplanlægning		0	0	0	
	I alt finansiering		5.830.965	7.891.265	8.309.029	
	Huslejekonsekvens:					
8	Kreditforeningslån	Ar. 15	493.000	668.000	618.000	
	Ydelse på lån af egne midler:	ÅOP 1,55%	0	0	0	
	Ydelse på dispositionsfondslån :		0	0	0	
	Lejeforhøjelse i alt pr. år		493.000	668.000	618.000	
	Stigning i procent		1,02%	1,39%	1,28%	
	Gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. mdr.		kr 63	kr 85	kr 79	
	Stigning pr. m ² pr. år.		kr 9,19	kr 12,45	kr 11,51	

Afdeling 62 – Gadekæret

Kommentarer til regnskab på bolignet

Håndværkerudgifter:

- Note 1: Udgiften vedrører entreprisekontrakt med EL- Strøm.
Mindre udgiften i forhold til skema B på 398.187 kr. vedrører en projektændring ved en reducere af antenne og dataskabe, kanaler på facader, gravearbejder til butik, ejendomskontor og Murergården, samt indboring fra skabe til krybekældere.
- Note 2: Udgiften på 1.703.875 kr. er kontraktarbejde på levering diverse switche og nødvendigt gravearbejder. Årsagen til at udgiften er 503.875 kr. højere i forhold til skema B skyldtes, at krybekældrene som forudsat ikke kunne anvendes til nye føringer. Der kom derfor en stor post til gravearbejde, som Dansk Kabel TV påtog sig. Det nedsatte kontrakten med El-Strøm med et mindre beløb og i stedet kom en ekstra udgift til Dansk Kabel TV samt de afledede udgifter til inddækninger mv.
- Note 3: Udgiften på 771.179 kr. vedrører uforudselige udgifter og indeholder bl.a.:
- 78.375 kr., etablering af nedløb for kabler
 - 77.050 kr., etablering af alu - kabelbakker
 - 107.200 kr., etablering af aluskinner på facader
 - 185.450 kr., udskiftning af alu-inddækninger på indgangspartier
 - 35.625 kr., opsætning af køling på varmecentral for nedkøling af udstyr
 - 17.542 kr., opsætning af manglende tv- stik
 - 29.325 kr., udgift på forgæves adgang
 - 76.571 kr., Dansk Kabel TV tilslutning af infokanal
 - 39.937 kr., levering og opsætning af udstyr til infokanal

Omkostninger:

- Note 4: Udgiften vedrører teknikker honorar efter fast kontrakt. Årsagen til mindre udgiften er afholdelse af færre møder med rådgiver end budgetlagt.
- Note 5: Besparelsen på 50.000 kr. fremkommer af, at der ikke var behov for yderligere teknisk bistand i sagen.
- Note 6: Besparelsen på byggelånsrenter fremkommer af, at der ikke er optaget byggelån men udgiften løbende finansieret af afdelingen.

Finansiering:

- Note 7: Antenneforeningen Brøndby har ydet et 50 % tilskud på tilslutningsafgiften.
- Note 8: Der er hjemtaget et fastforrentet 10 årigt kreditforeningslån med en årlig ydelse på 618.000 kr. svarende til en gennemsnitlig stigning pr. bolig pr. mdr. på 79 kr.

Bjarne Karlsen
20.06.2017

Vridsløselille Andelsboligselskab



Afdeling: 9616208

Sag: Bolignet Gadekæret



Projektleder: Jesper Rasmussen
Byggeøkonom: Halis Demir
Dato: 23.03.2017



Byggeregnskab pr. 13.03.2017 for:

Note 9616208 Bolignet Gadekæret

	Udgifter	Budget
HÅNDVÆRKERUDGIFTER		
1 Kontraktsum	kr. 4.998.184	5.029.434
2 Ekstraarbejde	kr. 575.181	329.900
3 Mængderegulering	kr. -	54
9 Øvrige omkostninger	kr. 119.427	366.937
11 Andre håndværkerudgifter	kr. 1.975.821	1.395.375
HÅNDVÆRKERUDGIFTER I ALT	kr. 7.668.613	7.121.700
OMKOSTNINGER		
13 Bygherrerådg, rådgivning mv.	kr. 430.596	518.750
14 Tryk & Diverse udlæg	kr. 15.922	10.000
16 Byggesagshonorar	kr. -	23.594
17 Møde- & byggekoordinator udgifter mv.	kr. 703	-
18 Byggesagsrenter mv.	kr. 6.144	60.000
19 Garantiprovision, Kurtage mv.	kr. -	150.000
20 Forsikring, Andre afgifter mv.	kr. 11.892	7.221
Afsat stempelomkostninger	kr. 130.159	
Afsat revision	kr. 10.000	
Afsat Byggesagshonorar	kr. 35.000	
OMKOSTNINGER I ALT	640.417	769.565
SAMLEDE UDGIFTER I ALT	kr. 8.309.030	7.891.265
Byggeprojektet påregnes finansieret således:		
Egenfinansiering over kto. 116	417.765	
D&V ifbm. Byggesagen	-	
15 årigt realkreditlån, Ustøttet	7.891.265	7.891.265
Tilskud fra dispositionsfonden	8.309.030	7.891.265

Glostrup, 23. marts 2017


Byggeudviklingschef
Jesper Rasmussen


Byggeøkonom
Halis Demir

Den uafhængige revisors erklæring om faktiske resultater

Til boligorganisationens bestyrelse

Vi har efter aftale udført de arbejdshandlinger, som er angivet nedenfor vedrørende byggeregnskabet for boligorganisationen Vridsløselille Andelsboligforening, afdeling 62, Gadekæret pr. 13. marts 2017 med en anskaffelsessum på 8.309 t.kr. til brug for fremskaffelse af finansiering til byggeregnskabet.

Vores arbejde er udført i overensstemmelse med den internationale standard om aftalte arbejdshandlinger vedrørende regnskabsmæssige oplysninger og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Arbejdshandlingerne er udelukkende udført med det formål at forsyne boligorganisationen Tranemosegård med oplysninger til brug for vurdering af pålideligheden af de i byggeregnskabet afholdte omkostninger.

Udførte arbejdshandlinger

1. Vi har afstemt den bogførte anskaffelsessum pr. 13. marts 2017 til byggeregnskabet
2. Vi har stikprøvevis afstemt de i byggeregnskabet afholdte byggeomkostninger til fakturaer, entrepri- og rådgiverkontrakter, lånedokumenter m.v.

Faktiske resultater

Vi har fundet følgende forhold:

- ▶ Med hensyn til punkt 1 fandt vi, at der er overensstemmelse mellem den bogførte anskaffelsessum pr. 13. marts 2017 og byggeregnskabet
- ▶ Med hensyn til punkt 2 fandt vi, at de afstemte fakturabeløb stemte til de i byggeregnskabet afholdte omkostninger.

Afslutning

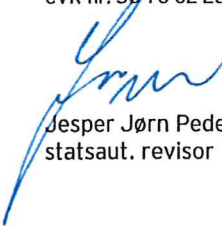
Idet ovennævnte arbejdshandlinger hverken er revision eller review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller review, udtrykker vi ikke en konklusion med sikkerhed om byggeregnskabet pr. 13. marts 2017.

Havde vi udført yderligere arbejdshandlinger, revideret eller udført review i overensstemmelse med internationale standarder om revision eller review, kunne andre forhold muligvis være fundet og rapporteret.


Vores erklæring er udelukkende udarbejdet med det formål, der er nævnt i denne erklærings indledning og må ikke anvendes til andre formål. Erklæringen vedrører kun de konti og forhold, der er nævnt ovenfor, og kan ikke udstrækkes til at omhandle regnskabet som helhed for boligorganisationen.

København, den 23. marts 2017

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jesper Jørn Pedersen
statsaut. revisor



Christian Thuesen
statsaut. revisor

Referat fra ekstra ordinært beboermøde i Gadekæret den 25. juni 2015

1. Der blev budt velkommen
2. Formalia
3. Valg af dirigent Torben valgt
4. Valg af stemmetællere Karsten og Hans
5. Valg af referent Michael Esmann
6. Bolignet

Pierre gennemgik det nye om bolignetet.

Der blev forelagt de nye ting om bolignetet som gjorde at det blev dyrere end det første budget som var forelagt beboermødet 23. oktober 2014 og hvilke ændringer der gjorde at det blev noget dyrere,

Det var b.la. føringsvejene da man ikke kan arbejde i krybekælderen men skal lave alternative føringsveje og de switches som skal bruges og flere af dem var dyrere end i første budget.

Samlet ville det blive ca. 2 mil. Kr. dyrere og ville give en stigning på ikke 63 kr. men 86 kr. pr. måned

Der var flere spørgsmål til ændringerne og om hvad det betød for udførelsen og stillet spørgsmål om e-mail adresserne som man havde, og om de gamle mail adresser ville kunne fortsætte,

Dette var ikke muligt.

Det blev foreslået at man fandt en mail adresse som kunne bruges af alle og at man ville komme med forslag til dette.


Efter debatten kom afstemningen som blev vedtaget med alle stemmer for

Og kun 2 stemmer imod.

Forslaget om at fortsætte projektet med den mere udgift der er, blev vedtaget

Mødet slut klokken 20.00

Dirigent



Torben Riedel

Referent



Micael Esmann