



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Himmerland Boligforening

Afdeling 94, Enggården

Rebild Kommune

Tilsynet med de almene boligorganisationer

Landsbyggefonden

Afdelingen for særlig driftsstøtte

Finansieringsredegørelse for afdeling 94, Enggården

OBS: Revideret 17. april 2024.

På vegne af ovennævnte afdeling fremsendes hermed finansieringsredegørelse for godkendelse af Skema A for Himmerland Boligforening, afd. 94, Enggården, beliggende Enggården 1-40, 9520 Skørping.

Det er boligorganisationens opfattelse, at en renovering skal være fornyende på så mange bygningsdele som muligt, og at huslejen skal fastlægges til et markedsniveau, der afspejler fornyelsens omfang, således at vedligeholdelsespakker ikke videreføres eller venter om hjørnet.

Boligorganisationen har analyseret afdelingens drift med henblik på at tilvejebringe råderum til håndtering af ydelse på ustøttet lånoptag under hensyntagen til en betryggende fremtidig driftssituation. Efter dette potentiale er identificeret, har boligorganisationen og LBF estimeret et bæredygtigt lejeniveau *efter* indsatsen – i lyset af fornyelsens omfang, afdelingens beliggenhed og typologi samt fordeling af arealer.

1

Der er anvendt en ydelsesprocent på realkreditlån på 5,6% for ustøttede lån.

Kalkulationsindeks er 2022 – K2 på baggrund af prissætning på tidspunktet for tilstandsvurdering. Pr. marts 2024 er indekset for anskaffelsessummen som helhed 120,1.

Budget og finansiering (kr.)

<u>Bygge- og anlægsarbejder</u>	<u>Støttet</u>	<u>Ustøttet</u>	<u>I alt</u>
Entrepriseudgifter	6.115.603	32.000.301	38.115.904
Omkostninger	1.223.121	6.400.060	7.623.181
Driftsudg. i byggeperioden	2.000.000	0	2.000.000
Genhusning	2.150.000	0	2.150.000
I alt	11.488.724	38.400.361	49.889.085



HIMMERLAND BOLIGFORENING

Finansiering

Realkredit 30 år (støttet lån)	11.488.724	0	11.488.724
Realkredit 30 år (ustøttet lån)	0	36.900.361	35.900.361
Frie henlæggelser	0	1.500.000	1.500.000
I alt	11.488.724	38.400.361	49.889.085

<u>Huslejestigning pr. år før driftsstøtte</u>	<u>Støttet</u>	<u>Ustøttet</u>	<u>I alt</u>	
Ydelse støttet lån 3,6%	413.594	0	413.594	84 kr./m2
Ydelse ustøttet lån 5,6%	0	2.010.420	2.010.420	408 kr./m2
I alt	413.594	2.010.420	2.424.014	493 kr./m2

Redegørelse

Huslejeindtægt jf. 2024-budget	2.764 t.kr.
Husleje i 2024	562 kr./m2
Gennemsnitlig leje efter renovering (2024-tal)	750 kr./m2
Huslejestigning 33%	188 kr./m2
Budgetsimulering efter renovering (2024-tal)	2.059 t.kr.
Huslejeindtægt efter renovering (2024-tal)	3.689 t.kr.
Råderum til prioritetsydelse inden LBF-sag (2024-tal)	1.630 t.kr.

2

Støttede arbejder

Støttede arbejder (K2 – 2022)	11.488 t.kr.
Årlig ydelse støttet lån v. 3,6%	414 t.kr.
Årlig driftsstøtte LBF	-318 t.kr. 65 kr./m2
Huslejeforhøjelse anvendt af LBF	96 t.kr. 19 kr./m2

Ustøttede arbejder

Ustøttede arbejder (K2 – 2022)	38.400 t.kr.
Indfrielse af forbedringsarbejder (skøn)	1.000 t.kr.
Frie henlæggelser	-1.500 t.kr.
I alt ustøttet hovedstol	37.900 t.kr.
Årlig ydelse ustøttet lån v. 5,6%	2.122 t.kr.
Huslejeindtægt efter renovering (2024-tal)	3.689 t.kr. 750 kr./m2
Budgetsimulering efter renovering (2024)	-2.059 t.kr. 418 kr./m2
Huslejeforhøjelse anvendt af LBF	-96 t.kr. 19 kr./m2
I alt til finansiering af ustøttet lån	1.534 t.kr. 312 kr./m2
Årlig ydelse ustøttet lån v. 5,6%	-2.122 t.kr. 431 kr./m2



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

<u>Årligt driftslån fra boligorganisationen (15 år)</u>	<u>588 t.kr. 120 kr./m²</u>
Rest til finansiering	0

I budgetsimuleringen er der taget udgangspunkt i senest kendte forudsætninger, dvs. indeværende års budget. Den største forventede reduktion i de løbende driftsudgifter ses i afdelingens kloak- og vandbidrag, der lader sig reducere med ca. 0,25 mio. kr. årligt, eftersom afdelingen overgår til individuel afregning efter eksakt forbrug i husstandene.

Der er yderligere forventning om besparelser på den løbende drift på ca. 0,2 mio. kr. årligt.

Der er identificeret behov for tilførsel af løbende driftsstøtte fra dispositionsfonden i prioritetsydelsems løbetid for at holde huslejen på 750 kr./m² på 588 t.kr. årligt. Disse midler tages fra dispositionsfonden.

I forbindelse med den økonomiske tilrettelæggelse af sagen, er det fundet fordelagtigt for den samlede sagsøkonomi at indfri eksisterende forbedringslån på 1,0 mio. kr., der tillægges den ustøttede hovedstol, som forøges herved fra 38.400 t.kr. til 39.400 t.kr.

Aalborg, den 5. marts 2024 / rev. 13. marts 2024 / rev. 17. april 2024
Claus Bjørton