

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 1

Toftsvej 24-46

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	75 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	5.059,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	20 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	79 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 4,61%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	40.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	23.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	37.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-18.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	83.700

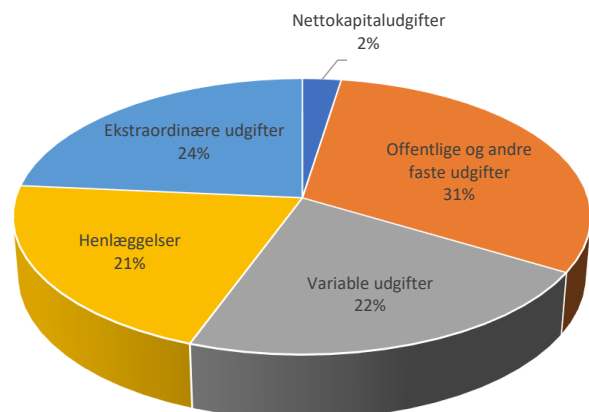
Samlet huslejeregulering 166.100

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene familieboliger 5.059,7 m ²	713	33	746	166.100
Boliglejermål i alt 5.059,7 m²	713	33	746	166.100

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.261	150	3.411

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 2%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 31%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 22%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 24%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 4,61%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis budgettet ikke balancerer, skal huslejen derfor reguleres.

Udgifter

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation, fælles forbrugsafgifter, G-indsud, fælles rengøring, almindelig vedligeholdelse og drift af fællesvaskeri samt selskabslokaler. Derudover er der stort behov for øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, hvilket skyldes skærpede regler for vedligeholdelses-planlægning.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. ydelser vedr. realkreditlån.

Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

Der er udarbejdet en plan for planlagt og periodisk vedligeholdelse for de næste 30 år. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne på kt. 120 og kan findes på sidste side i budgettet.

Indtægter

I budgettet for 2022/2023 er indtægtsført kr. 3.800,00 fra opsamlet resultat.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 0% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til obligationsmarkedet og med hensynstagen til negativ rente på driftskonti.

Derudover er der budgetteret med større indtægter fra fællesvaskeriet.

Årsregnskabet for 2020/2021 endte med et underskud på kr. -83.032,06.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 97.977,85.

Heraf er kr. 90.500,00 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Behov for ekstraordinær vedligeholdelse af varmesystemet i afdelingen betød, at henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse ved regnskabsåret udgang udelukkende bestod af årets henlæggelser (minimumskrav).

Afdelingen har ikke haft renteindtægter i regnskabsåret, da det samlede afkast i året har været negativt pga. kurstab på obligationer samt negative renter på driftskonto i banken. Dette bevirker negativ forretning af mellemregningen på - 1,71%, svarende til markedsafkast, mod budgetteret 0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 105.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen:

Boligforeningen Ungdomsbo

Nygårdsvej 37

6700 Esbjerg

Telefon: 7613 5050

Mail: bogholderi@ungdomsbo.dk

DRIFTSBUDGET FOR 2022/2023

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023 (Kr.)	Ændring fra budget 21/22 (Kr.)	Budget 2021/2022 (Kr.)	Resultat 2020/2021 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	3.660.300	100	3.660.200	3.589.920
202	● Renter	0	-2.100	2.100	0
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	60.000	5.000	55.000	64.458
	● Overført fra opsamlet resultat	3.800	-86.700	90.500	105.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	2.645
INDTÆGTER I ALT		3.724.100	-83.700	3.807.800	3.762.024
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	96.000		96.000	95.993
106	● Ejendomsskatter	198.700		198.700	198.749
107	● Vandafgift, måleraflysning	5.600	200	5.400	5.418
109	● Renovation	161.200	6.600	154.600	141.329
110	● Forsikring	64.600	500	64.100	62.772
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	141.000	16.400	124.600	116.587
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	277.900	800	277.100	277.145
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	361.500	15.800	345.700	343.051
114	● Renholdelse	553.300	5.700	547.600	530.449
115	● Almindelig vedligeholdelse	120.000	5.000	115.000	109.417
116	● Planlagt vedligeholdelse	342.912	-795.011	1.137.923	1.230.411
	- dækkes af henlæggelser	-342.912	795.011	-1.137.923	-1.171.820
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	25.783
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-25.783
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	107.500	9.100	98.400	121.611
119	● Diverse udgifter	74.200	3.700	70.500	58.642
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	812.300	37.300	775.000	745.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0		0	18.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	916.400	-18.700	935.100	919.415
130	● Tab ved fraflytning	0		0	3.698
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-3.698
131	● Renter	0		0	42.888
UDGIFTER I ALT		3.890.200	82.400	3.807.800	3.845.056
Manglende husleje for budgetåret 2022/2023		166.100			Resultat 2020/2021: -83.032

Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

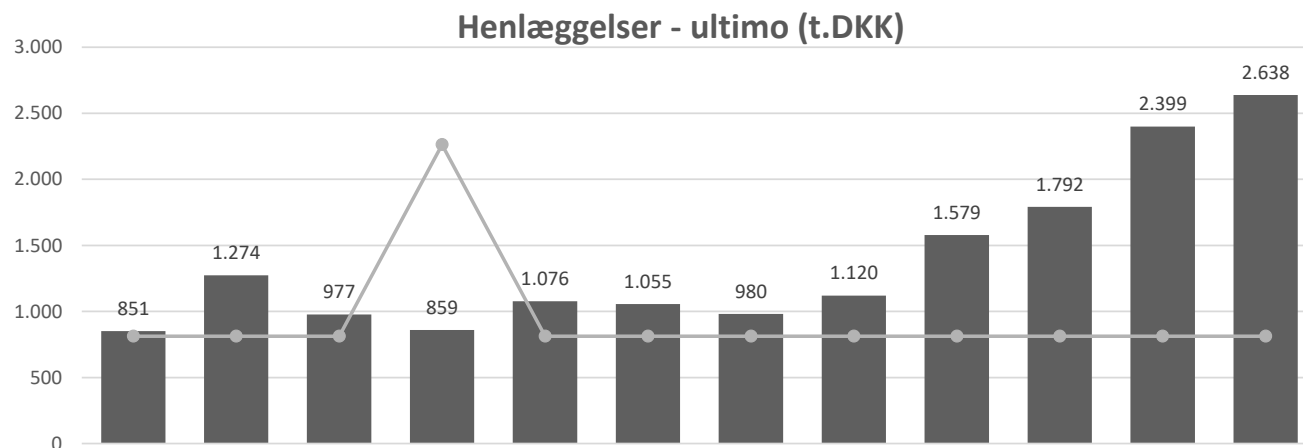
401 - Henl. vedligeholdelse	745.000
402 - Henl. istandsæt. frafl.	169.012
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	120.703
407 - Opsamlet resultat	97.978

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	1

Henlæggelser (t.DKK)	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2050/51	2051/52
Henlæggelser - primo	382	851	1.274	977	859	1.076	1.055	980	1.120	1.579	2.432	2.399
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812	812
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	1.450	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	343	390	1.109	2.381	595	834	887	673	353	599	845	573
Henlæggelser - ultimo	851	1.274	977	859	1.076	1.055	980	1.120	1.579	1.792	2.399	2.638

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022	Selskab	10	Afdeling	1								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2050/51	2051/52	Total
Klassifikation	Opgavetekst													
t.tk.bel	Stibelægninger, opretning	0	0	0	0	40	0	0	0	0	40	0	40	239
	Reparation af asfalt, beton, fliser, stier	0	59	0	0	0	0	59	0	0	0	0	0	356
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer, udvendige døre og altr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.635
	Smøring og justering af vinduer	0	0	0	0	69	0	0	0	0	69	0	69	417
	Glas / forsikring	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	477
b.bk.tad	Nyt tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.046
b.bt.van.sam	Udskiftning af koldt vandssystemer samlet	0	0	650	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.300
	Udskiftning af diverse VVS	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	1.384
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	1.633
m.mk.trk	Maskinpark	0	0	0	0	0	211	0	0	0	0	0	0	632
b.bt.var.rør	Vedligeholdelse vandinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471
t.ti.aff	Udskiftning af affaldssystem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	47
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	246
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	300	0	0	0	0	600
b.bt.var.sam	Udskiftning af radiatore	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	631
	Udskiftning af diverse VVS	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	464
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	35	0	0	0	0	35	0	35	212
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	307
t.tt.af.sam	Kloakseparering og rep/releining	0	0	0	1.625	0	0	410	0	0	0	410	0	2.856
t.ti.sby	Maling af garager	0	0	0	0	0	98	0	0	0	0	0	98	489
m.mu.mas	Service maskiner mv	0	0	42	0	0	0	0	42	0	0	0	0	252
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	12	0	12	0	12	0	12	0	12	0	12	0	180
	Malerbehandling af facader	0	0	0	124	82	0	0	0	0	124	82	0	946
	Maling af opgange	0	0	0	301	0	0	0	0	0	0	0	0	903
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	0	194	0	0	0	0	0	0	583
t.ti.bor	Udskiftning af udeinventar	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	76
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	74	0	0	0	74	0	0	0	0	0	518
m.mk.bil	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	10	0	29
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	158	4.738
Total		343	390	1.109	2.381	595	834	887	673	353	599	845	573	27.013