

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

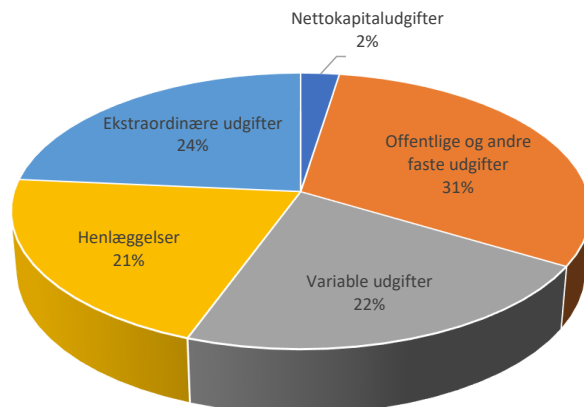
Samlet huslejeregulering 166.100

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-indskud, 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 regnskabsårets 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 forrentning 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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2021/2022 (Kr.)	Regnskab 2020/2021 (Kr.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	96.000			96.000	95.992,56
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	96.000			96.000	95.992,56
106	Ejendomsskatter	198.700			198.700	198.749,05
107	Målerpasning - vand	5.600	200	3,7%	5.400	5.417,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	161.200	6.600	4,3%	154.600	141.328,50
110	Forsikring	64.600	500	0,8%	64.100	62.771,85
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	121.700	15.800	14,9%	105.900	97.991,47
	3. Målerpasning m.v.	19.300	600	3,2%	18.700	18.595,89
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	257.900	800	0,3%	257.100	257.145,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	7.300			7.300	7.320,00
	2. G-indskud	354.200	15.800	4,7%	338.400	335.731,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.210.500	40.300	3,4%	1.170.200	1.145.050,26
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	375.000	1.900	0,5%	373.100	347.368,57
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	148.400	2.900	2,0%	145.500	154.537,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.300	100	8,3%	1.200	1.114,32
	4. Ekstern viceværthjælp	28.600	800	2,9%	27.800	27.428,53
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	120.000	5.000	4,3%	115.000	109.417,22
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	342.912	-795.011	-69,9%	1.137.923	1.230.410,91
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-342.912	795.011	-69,9%	-1.137.923	-1.171.819,87
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	25.782,70
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-25.782,70
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	78.000	3.300	4,4%	74.700	90.219,19
	Andel, viceværthfaciliteter	21.500	1.500	7,5%	20.000	24.074,56
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	8.000	4.300	116,2%	3.700	7.317,39
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.500	800	7,5%	10.700	10.480,50
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	4.480,75
	4. a. Fritidsomkostninger	4.000			4.000	1.299,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.300			2.300	414,52
	6. Advokatombkostninger	0	-500	-100,0%	500	0,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	46.900	3.400	7,8%	43.500	41.956,00
	9. Diverse	500			500	10,91
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	855.000	23.500	2,8%	831.500	878.710,00

DRIFTSBUDGET FOR 2022/2023

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2021/2022 (Kr.)	Regnskab 2020/2021 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	812.300	37.300	4,8%	775.000	745.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0			0	18.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	812.300	37.300	4,8%	775.000	763.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.973.800	101.100	3,5%	2.872.700	2.882.752,82
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	3. Køkkener	394.000	-16.400	-4,0%	410.400	393.947,76
	4. Renovering	217.000	-1.500	-0,7%	218.500	219.287,16
	5. Renovering badeværelser	228.200	-600	-0,3%	228.800	229.407,80
	6. Hjemfaldspligt	77.200	-200	-0,3%	77.400	77.655,54
	Periodisering af ydelser	0			0	-883,08
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	3.698,37
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-3.698,37
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	42.887,75
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	916.400	-18.700	-2,0%	935.100	962.302,93
139	UDGIFTER I ALT	3.890.200	82.400	2,2%	3.807.800	3.845.055,75
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	3.890.200	82.400	2,2%	3.807.800	3.845.055,75

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2021/2022 (Kr.)	Regnskab 2020/2021 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	3.606.300	100	0,0%	3.606.200	3.535.920,00
	7. Garager	54.000			54.000	54.000,00
202	Renter	0	-2.100	-100,0%	2.100	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	60.000	5.000	9,1%	55.000	64.458,39
	6. Overført fra opsamlet resultat	3.800	-86.700	-95,8%	90.500	105.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	3.724.100	-83.700	-2,2%	3.807.800	3.759.378,39
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.645,30
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	2.645,30
209	INDTÆGTER I ALT	3.724.100	-83.700	-2,2%	3.807.800	3.762.023,69
210	Nødvendig merindtægt/underskud	166.100	166.100		0	83.032,06
220	NØDVENDIG INDTÆGT	3.890.200	82.400	2,2%	3.807.800	3.845.055,75

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2022/2023	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2021/2022	Regnskab 2020/2021
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	102.700	26.100	34,1%	76.600	79.714,34
Gadebelysning	0	-6.400	-100,0%	6.400	0,00
Varme til fællesarealer	19.000	-3.900	-17,0%	22.900	18.277,13
3. Målerpasning m.v.	19.300	600	3,2%	18.700	18.595,89
Afdelingens energiforbrug i alt	141.000	16.400	13,2%	124.600	116.587,36

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	38.000			38.000	34.325,21
Total Care	40.000	3.300	9,0%	36.700	55.893,98
Udgifter i alt	78.000	3.300	4,4%	74.700	90.219,19
203.2 Vaskeriindtægter	60.000	5.000	9,1%	55.000	64.458,39
Over-/underskud af fællesvaskeri	-18.000	1.700	-8,6%	-19.700	-25.760,80
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	7.800	4.300	122,9%	3.500	7.317,39
4. Vedligeholdelse	200			200	0,00
Udgifter i alt	8.000	4.300	116,2%	3.700	7.317,39
203.4 Lejeindtægter	0			0	0,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-8.000	-4.300	116,2%	-3.700	-7.317,39

Budgetforudsætninger for budget 2022/23

Administrationsbidrag

Foreningsbudgettet danner grundlag for beregning af administrationsbidrag. Administrationsbidrag pr. lme udgør kr. 3.265 (2021/22 kr. 3.255, 2020/21 kr. 3.255, 2019/20 kr. 2.821) og kr. 20.000 pr. afdeling (uændret).

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed:	kr.	3.265
Administrationsbidrag pr. afdeling:	kr.	20.000
Bidrag til dispositionsfond:		Opkræves ikke
Bidrag til arbejdskapital:		Opkræves ikke
BL- kontingent:	kr.	153 pr. lejlighed / kr. 51 pr. enkeltværelse
Afdelingbestyrelsens rådighedsbeløb	kr.	3.000 pr. afdelingsbestyrelsesmedlem (max.beløb)
Fritidsomkostninger:	kr.	1,25 pr. m ² boligareal til afd. fælles aktiviteter
Fritidsomkostninger, kollegie:	kr.	2,50 pr. m ² boligareal til afd. fælles aktiviteter
	kr.	0,45 pr. m ² boligareal til fælles fritidsfond

Renholdelse: Udgifter til renholdelse beregnes ud fra forventet lønudvikling og fordeling af viceværttimer i afdelingerne tilknyttet driftscentret.

Alm. vedligeholdelse: Budgetteres med udgangspunkt i ejendomsfunktionærerne og teknisk afdelings beregninger, med udgangspunkt i forventet behov og forbrugt i 2020/21.

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse: Henlæggelser er korrigeret iht. afdelingernes 30 års planer udarbejdet af byggeteknisk afdeling.

Opsamlet overskud/underskud (kt. 407)

Afdelinger med overskudsopsamling indtægtsføres over 3 budgetår – ikke nødvendigvis ligeligt (kt. 203.6). Afdelinger med underskudsopsamling udgiftsføres ligeligt over 3 budgetår (kt. 133.1).

Henlæggelser til tab hos fraflyttere: Henlæggelser vurderes i forhold til forbruget i de enkelte afdelinger.

Forrentning af mellemregningskonti: Afdelingsmidler forrentes med en procentsats, svarende til det markedet faktisk yder i afkast af de samlede fællesforvaltede midler. I årsregnskabet 2020/21 var markedsafkast negativt og udgjorde -1,71%, året tidligere 0,6%.

Budgetrenten til afdelingerne i 2022/23 er fastlagt til 0% p.a. ud fra nuværende forventninger til obligationsmarkedet og med hensynstagen til negativ rente på driftskonti.

Budgettets øvrige poster er vurderet og korrigeret med forventning om alm. pristalsudvikling

Budgettet for afdeling 1 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

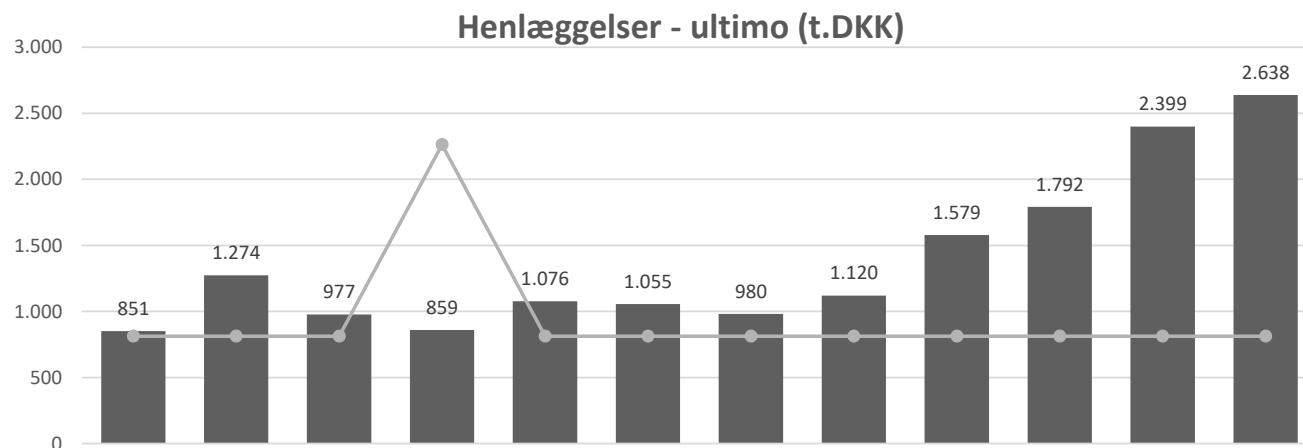
den / 2022 med en lejeregulering på 4,61%

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

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