

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 2

Hermodsvej 19-49, Strandby Kirkevej 133 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	201 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	14.864,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	18 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	204,6 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 2,48%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-4.700
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	89.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	28.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	231.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-11.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-102.800

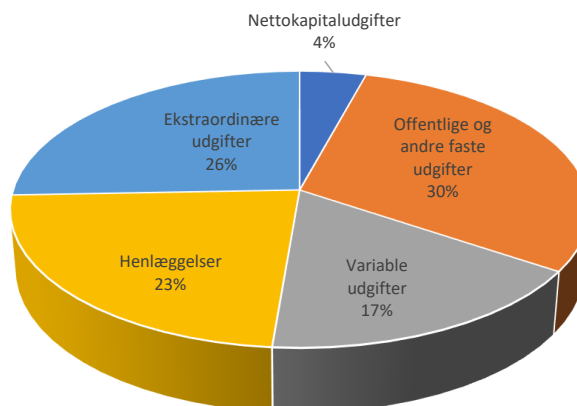
Samlet huslejeregulering 230.900

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	13.742,0 m ²	620	635	211.700
Almene ungdomsboliger	1.122,0 m ²	689	706	19.200
Boliglejermål i alt	14.864,0 m²	625	641	230.900

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.076	101	4.177

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 4%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 30%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 26%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 2

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 2,48%.

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, forbrug til fælles arealer, G-indskud, ejendomsfunktionærer, fælles rengøring, ekstern viceværthjælp og drift af fællesvaskeri. Derudover stiger henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, hvilket skyldes skærpede regler for vedligeholdelsesplanlægning, som gør at der er behov for øgede henlæggelser. Der er også behov for yderligere henlæggelser til istandsættelse, samt tab ved fraflytninger.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. nettokapitaludgifter, vandafgift, almindelig vedligeholdelse, advokatombkostninger og ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder.

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. 181.400,00 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.

Foreningen yder et tilskud på kr. 300.000,00 i budgettet.

Årsregnskabet for 2020/2021 endte med et overskud på kr. 104.560,72.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 434.819,49.

Heraf er kr. 72.000,00 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

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. 78.100,00 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 300.000,00.

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.)
101	Prioritetsydelse	0	-5.900	-100,0%	5.900	10.880,59
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	433.500	1.200	0,3%	432.300	421.771,66
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	433.500	-4.700	-1,1%	438.200	432.652,25
106	Ejendomsskatter	351.800			351.800	351.925,52
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	3.000	-15.000	-83,3%	18.000	2.365,46
	Målerpasning - vand	17.600	500	2,9%	17.100	16.954,03
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	523.800	37.000	7,6%	486.800	457.415,52
	2. Containertømning	2.500	300	13,6%	2.200	2.591,83
110	Forsikring	164.400	1.500	0,9%	162.900	159.690,58
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	172.200	15.400	9,8%	156.800	102.136,79
	3. Målerpasning m.v.	50.400	1.600	3,3%	48.800	48.440,90
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	668.000	2.000	0,3%	666.000	665.973,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	64.000			64.000	64.020,00
	2. G-indskud	1.040.500	46.500	4,7%	994.000	986.226,40
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	3.078.200	89.800	3,0%	2.988.400	2.877.740,03
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	859.900	11.600	1,4%	848.300	654.268,58
	2. Fælles rengøring (trapevask, vinduespolering m.v.)	300.800	8.500	2,9%	292.300	316.533,53
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	3.100	100	3,3%	3.000	2.884,28
	4. Ekstern viceværthjælp	27.000	8.300	44,4%	18.700	33.370,16
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	370.000	-10.000	-2,6%	380.000	357.537,36
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.413.947	-17.505	-1,2%	1.431.452	659.759,82
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.413.947	17.505	-1,2%	-1.431.452	-659.759,82
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	59.984,97
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-59.984,97
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesværkeri (iflg. specifikation)	109.800	14.000	14,6%	95.800	115.713,55
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	30.800	2.100	7,3%	28.700	28.087,74
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	10.000			10.000	2.883,00
	4. a. Fritidsomkostninger	700			700	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	6.700			6.700	1.217,69
	6. Advokatomkostninger	0	-5.000	-100,0%	5.000	0,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	9.200	-800	-8,0%	10.000	8.863,72
	9. Diverse	4.000			4.000	28,22
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.732.000	28.800	1,7%	1.703.200	1.521.387,83

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)	2.200.000	161.200	7,9%	2.038.800	1.960.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	80.000	20.000	33,3%	60.000	60.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	80.000	50.000	166,7%	30.000	30.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	2.360.000	231.200	10,9%	2.128.800	2.050.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	7.603.700	345.100	4,8%	7.258.600	6.881.780,11
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energirenovering	41.000			41.000	41.030,00
	2. Isoleringsarbejde	95.400			95.400	95.400,00
	3. Køkken/bad	1.777.000	-9.800	-0,5%	1.786.800	1.791.490,18
	4. Udskiftning altandøre m.m.	207.400	-600	-0,3%	208.000	208.615,63
	6. Facaderenovering (brystninge)	159.600	-400	-0,3%	160.000	160.494,82
	7. Tagudskiftning	334.000	-600	-0,2%	334.600	335.295,87
	Periodisering af ydelser	0			0	-6.852,03
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	4.665,36
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-4.665,36
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	74.024,90
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-68.132,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-5.892,90
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	107.635,98
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.614.400	-11.400	-0,4%	2.625.800	2.733.110,45
139	UDGIFTER I ALT	10.218.100	333.700	3,4%	9.884.400	9.614.890,56
140	Årets overskud					104.560,72
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	10.218.100	333.700	3,4%	9.884.400	9.719.451,28

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	8.523.800	-35.300	-0,4%	8.559.100	8.392.800,00
	2. Almene ungdomsboliger	773.500	35.200	4,8%	738.300	723.996,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	79.900	100	0,1%	79.800	79.472,00
	7. Garager	48.600			48.600	48.600,00
202	Renter	0	-6.600	-100,0%	6.600	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	300.000			300.000	300.000,00
	2. Drift af fællesvaskeri	80.000			80.000	85.293,99
	6. Overført fra opsamlet resultat	181.400	109.400	151,9%	72.000	78.100,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	9.987.200	102.800	1,0%	9.884.400	9.708.261,99
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	11.189,29
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	11.189,29
209	INDTÆGTER I ALT	9.987.200	102.800	1,0%	9.884.400	9.719.451,28
210	Nødvendig merindtægt/underskud	230.900	230.900		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	10.218.100	333.700	3,4%	9.884.400	9.719.451,28

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	170.800	16.300	10,6%	154.500	100.784,36
	Varme til fællesarealer	1.400	-900	-39,1%	2.300	1.352,43
3.	Målerpasning m.v.	50.400	1.600	3,3%	48.800	48.440,90
	Afdelingens energiforbrug i alt	222.600	17.000	8,3%	205.600	150.577,69

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203						
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	44.000	14.000	46,7%	30.000	42.104,59
	Rengøring	12.500			12.500	9.865,00
	Total Care	53.300			53.300	63.743,96
	Udgifter i alt	109.800	14.000	14,6%	95.800	115.713,55
203.2	Vaskeriindtægter	80.000			80.000	85.293,99
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-29.800	-14.000	88,6%	-15.800	-30.419,56

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 2 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

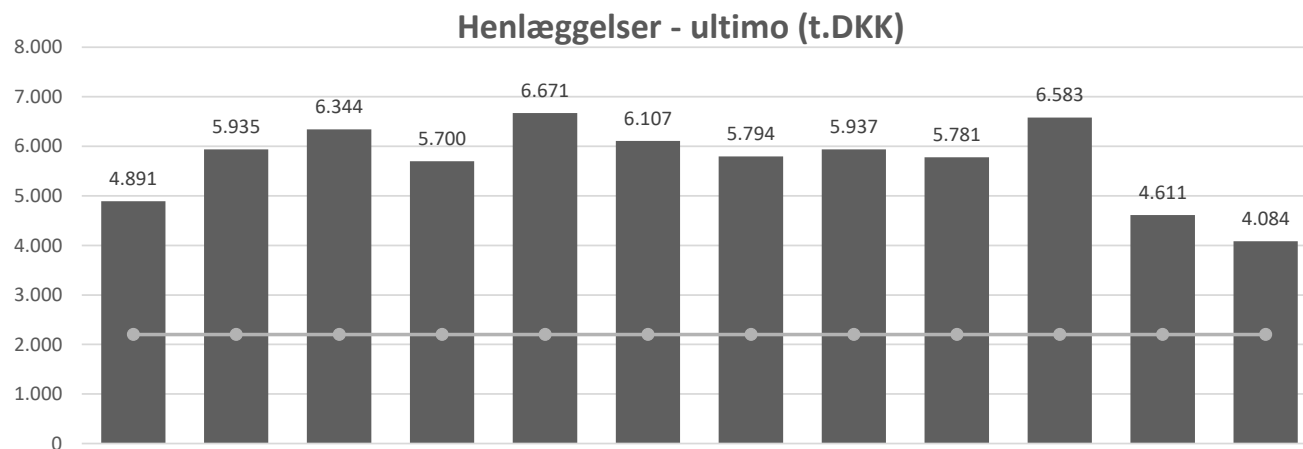
den / 2022 med en lejeregulering på 2,48%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	2

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	4.105	4.891	5.935	6.344	5.700	6.671	6.107	5.794	5.937	5.781	3.566	4.611
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.414	1.156	1.791	2.844	1.229	2.764	2.513	2.057	2.356	1.398	1.156	2.727
Henlæggelser - ultimo	4.891	5.935	6.344	5.700	6.671	6.107	5.794	5.937	5.781	6.583	4.611	4.084

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022	Selskab	10	Afdeling	2								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													
b.bi.bad	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13.065
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	16	16	16	34	16	16	16	16	34	16	34	16	582
	Service brandventilation	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	879
b.bt.var.sam	Rep. / udskiftning af varmeinstallation	166	108	108	108	108	108	108	854	108	108	108	108	4.781
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	0	0	0	1.874	0	0	0	0	0	0	0	0	1.874
	Renovering af rørføring for varme	22	22	22	22	0	0	0	0	0	0	0	0	86
	Udskiftning af varmeautomatik	0	0	0	0	0	0	0	47	0	0	0	0	94
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	92	0	0	0	0	92	0	92	551
b.bk.væg	Maling af opgange	0	0	0	0	0	1.694	0	0	0	0	0	1.694	5.081
	Vedligehold af murværk	0	117	0	0	0	0	117	0	0	376	0	0	1.451
	Rengøring	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	1.727
	Maling af kældervægge og lofter	0	0	0	0	0	0	955	246	0	0	0	0	2.402
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	639
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	121
b.bk.vin	Glas / forsikring	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	2.831
	Vedligeholdelse af vinduer	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	647
	Smøring og justering af vinduer	129	0	0	0	0	129	0	0	0	0	0	0	775
b.bk.alt	Udskiftning af altaner	0	0	611	0	0	0	0	0	611	0	0	0	3.053
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	86	0	0	0	14	0	0	0	14	0	14	0	2.068
t.ti.sby	Vedligehold af murværk	0	0	17	0	0	0	17	0	0	0	0	0	122
	Maling af garager	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90
b.bk.alg	Udskiftning af altangang	0	0	0	0	0	0	0	0	666	0	0	0	1.332
b.bt.van.for	Renovering af vandinstallationer	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	646
b.bt.af.ops	Eftersyn eller reparation af tagrender	50	0	50	0	50	0	50	0	50	0	50	0	749
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	345	0	0	0	0	0	1.380
	Service maskiner mv	0	0	11	0	0	11	0	0	11	0	0	11	108
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	2.465
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	225	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	280	8.345
t.tt.af.sam	Reparation af kloakanlæg	56	0	56	0	56	0	56	0	56	0	56	0	833
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	105	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	57	1.841
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	87	0	0	87	0	0	87	0	0	87	0	870
b.bi.hvi	Udskiftning af vaskemaskiner	0	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	86
	Udskiftning af komfur	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	4.163
Total		1.414	1.156	1.791	2.844	1.229	2.764	2.513	2.057	2.356	1.398	1.156	2.727	66.021