

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 3

Palnatokes Alle 1-19, Jagtvej 56-60 og Hermodsvej 3-17

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	132 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	10.367,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	31 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	138,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 3,29%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-1.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	68.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	12.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	47.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-8.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	99.600

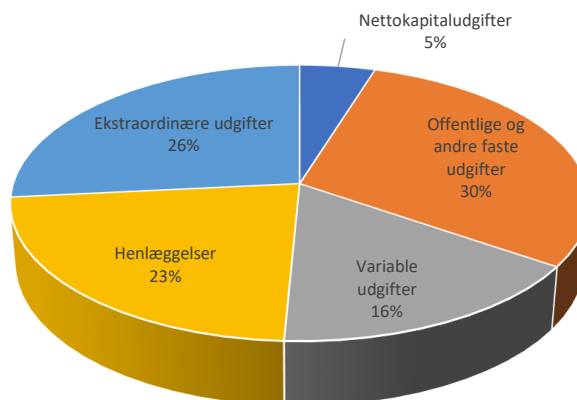
Samlet huslejeregulering 217.900

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	10.367,0 m ²	640	21	661	217.900
Boliglejermål i alt	10.367,0 m²	640	21	661	217.900

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.078	134	4.212

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 5%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 30%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
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 - 27%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 3

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 3,29%.

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 fællesarealer, G-indskud, ejendomsfunktionærer, fælles rengøring, drift af fællesvaskeri og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. vandafgift og administrationsgebyr, hvilket skyldes at der kun skal betales et grundbeløb i stedet for 2, da afd. 3 og 4 nu er lagt sammen. Der er også lavere udgifter til almindelig vedligeholdelse, henlæggelser til tab ved fraflytninger og låneydelser vedr. 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. 26.800,00 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.

Årsregnskabet for 2020/2021 endte med et underskud på kr. -63.986,32.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 171.208,12.

Heraf er kr. 117.600 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 forrentning af mellemregningen på - 1,71%, svarende til markedsafkast, mod budgetteret 0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 130.500 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.)
101	Prioritetsydelse	0	-26.300	-100,0%	26.300	104.999,22
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	337.300	25.000	8,0%	312.300	232.330,60
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	337.300	-1.300	-0,4%	338.600	337.329,82
106	Ejendomsskatter	217.600			217.600	217.600,22
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	4.200	-9.800	-70,0%	14.000	3.194,48
	Målerpasning - vand	11.900	300	2,6%	11.600	11.451,84
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	357.400	26.400	8,0%	331.000	316.317,45
	2. Containertømning	1.900			1.900	1.750,71
110	Forsikring	108.700	1.100	1,0%	107.600	105.580,88
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	117.300	18.700	19,0%	98.600	78.925,32
	3. Målerpasning m.v.	34.000	1.000	3,0%	33.000	32.720,10
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000	-20.000	-50,0%	40.000	40.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	451.200	1.400	0,3%	449.800	449.841,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	16.900			16.900	16.900,00
	2. G-indskud	739.900	49.200	7,1%	690.700	685.262,84
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.081.000	68.300	3,4%	2.012.700	1.959.544,84
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	581.200	8.000	1,4%	573.200	442.338,07
	2. Fælles rengøring (trapevask, vinduespolering m.v.)	191.400	3.800	2,0%	187.600	205.750,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	2.100	100	5,0%	2.000	1.949,16
	4. Ekstern viceværthjælp	12.900	200	1,6%	12.700	22.540,36
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	231.000	-4.000	-1,7%	235.000	288.639,03
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.020.046	-156.986	-13,3%	1.177.032	776.352,55
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.020.046	156.986	-13,3%	-1.177.032	-776.352,55
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	50.869,40
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-50.869,40
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesværkeri (iflg. specifikation)	68.500	7.400	12,1%	61.100	61.180,78
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	20.200	1.300	6,9%	18.900	18.445,68
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000	-3.000	-25,0%	12.000	1.290,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	4.700			4.700	846,09
	6. Advokatombkostninger	1.000	-2.000	-66,7%	3.000	625,00
	7. Kollegienet	0			0	0,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	6.500	700	12,1%	5.800	5.485,31
	9. Diverse	2.000			2.000	19,06
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.130.500	12.500	1,1%	1.118.000	1.049.108,54

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)	1.546.500	45.100	3,0%	1.501.400	1.479.100,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	20.000	-17.500	-46,7%	37.500	40.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.586.500	47.600	3,1%	1.538.900	1.519.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.135.300	127.100	2,5%	5.008.200	4.865.083,20
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energiforbedring	27.000			27.000	27.060,00
	2. Isolering	82.600			82.600	82.600,00
	3. Tagrenovering	483.900	-2.800	-0,6%	486.700	488.158,87
	4. Køkken/bad	862.000	-4.800	-0,6%	866.800	869.231,97
	5. Udsiftning altandøre m.m.	79.200	-200	-0,3%	79.400	79.672,15
	6. Facaderenovering (brystninge)	116.800	-600	-0,5%	117.400	117.414,70
	7. Tagudskiftning	206.600	-400	-0,2%	207.000	207.631,76
	Periodisering af ydelser	0			0	-5.002,89
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	7.507,33
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-7.507,33
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	32.954,21
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-29.038,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-3.916,21
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	84.393,33
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.858.100	-8.800	-0,5%	1.866.900	1.951.159,89
139	UDGIFTER I ALT	6.993.400	118.300	1,7%	6.875.100	6.816.243,09
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.993.400	118.300	1,7%	6.875.100	6.816.243,09

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	6.632.000	300	0,0%	6.631.700	6.503.952,00
	7. Garager	93.000			93.000	93.000,00
	9. Merleje	-21.300			-21.300	-21.252,00
202	Renter	0	-5.100	-100,0%	5.100	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	45.000	-4.000	-8,2%	49.000	40.045,71
	6. Overført fra opsamlet resultat	26.800	-90.800	-77,2%	117.600	130.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	6.775.500	-99.600	-1,4%	6.875.100	6.746.245,71
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	6.011,06
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	6.011,06
209	INDTÆGTER I ALT	6.775.500	-99.600	-1,4%	6.875.100	6.752.256,77
210	Nødvendig merindtægt/underskud	217.900	217.900		0	63.986,32
220	NØDVENDIG INDTÆGT	6.993.400	118.300	1,7%	6.875.100	6.816.243,09

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	117.100	19.900	20,5%	97.200	78.722,94
Varme til fællesarealer	200	-1.200	-85,7%	1.400	202,38
3. Målerpasning m.v.	34.000	1.000	3,0%	33.000	32.720,10
Afdelingens energiforbrug i alt	151.300	19.700	15,0%	131.600	111.645,42

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	21.000	10.000	90,9%	11.000	19.268,12
Rengøring	17.500			17.500	16.215,00
Total Care	30.000	-2.600	-8,0%	32.600	25.697,66
Udgifter i alt	68.500	7.400	12,1%	61.100	61.180,78
203.2 Vaskeriindtægter	45.000	-4.000	-8,2%	49.000	40.045,71
Over-/underskud af fællesvaskeri	-23.500	-11.400	94,2%	-12.100	-21.135,07

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 3 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

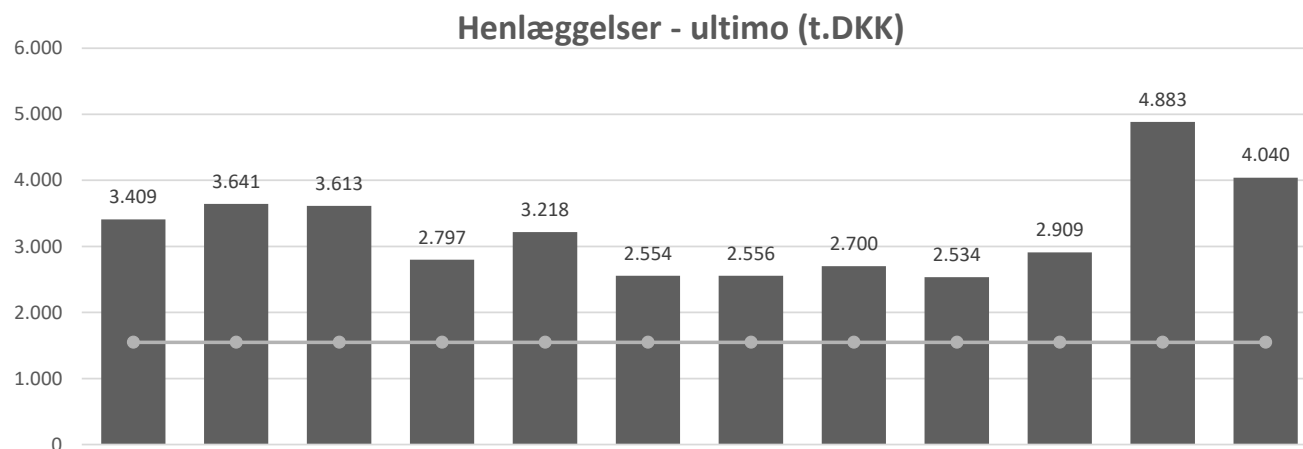
den / 2022 med en lejeregulering på 3,29%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	3

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	2.882	3.409	3.641	3.613	2.797	3.218	2.554	2.556	2.700	2.534	4.357	4.883
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	1.547	1.547	1.547	1.547	1.547	1.547	1.547	1.547	1.547	1.547	1.547	1.547
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.020	1.315	1.575	2.363	1.126	2.211	1.545	1.403	1.713	1.172	1.021	2.390
Henlæggelser - ultimo	3.409	3.641	3.613	2.797	3.218	2.554	2.556	2.700	2.534	2.909	4.883	4.040

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022		Selskab		10		Afdeling		3				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	3.315
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	52	0	0	0	0	0	0	0	0	207	0	207	672
t.ti.sby	Udskiftning af døre	0	0	0	366	0	0	0	0	0	0	0	0	366
	Vedligehold af murværk	0	162	17	0	0	0	179	0	0	0	0	0	1.091
	Maling af garager	0	0	104	0	0	0	0	104	0	0	0	0	624
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	14	0	0	43	0	14	0	0	43	0	43	1.608
b.bk.vin	Glas / forsikring	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	1.685
	Udskiftning af vinduer	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	422
	Vedligeholdelse af vinduer	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	485
	Smøring og justering af vinduer	104	0	0	0	0	104	0	0	0	0	0	0	626
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	210	0	0	0	0	0	841
	Service maskiner mv	7	20	7	0	27	0	7	20	7	0	27	0	315
b.bk.tad	Eftersyn eller reparation af tagrender	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	625
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	99	0	0	47	0	52	47	0	0	47	0	783
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	79	2.358
	Renovering af vandinstallationer	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	1.248
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	41	32	12	12	12	41	32	12	12	12	12	12	652
	Service brandventilation	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	707
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	113	113	113	1.379	113	113	113	113	113	113	113	113	4.667
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	62	0	0	0	0	62	0	62	371
	Renovering af rørføring for varme	44	44	44	22	22	22	22	22	22	22	22	22	712
	Udskiftning af varmeautomatik	0	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	59
b.bk.alt	Udskiftning af altaner	0	0	589	0	0	0	0	0	869	0	0	0	3.504
t.tt.af.sam	Reparation af Kloakledning	95	0	106	0	106	0	106	0	106	0	106	0	1.759
t.tt.var.sam	Renovering af rørføring for varme	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	647
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	129	0	0	0	129	0	0	0	129	0	129	1.034
	Maling af kældervægge og lofter	0	118	0	0	109	0	226	0	0	0	109	0	1.132
b.bk.tra	Malerbehandling af trappeopgange	0	0	0	0	0	1.218	0	0	0	0	0	1.218	3.654
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	430
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	81
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	137	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	4.633
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	109	3.264
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	470	0	0	0	0	940
Total		1.023	1.316	1.578	2.365	1.127	2.212	1.546	1.403	1.714	1.174	1.021	2.392	51.502