

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 5

Spangsbjerg Møllevej, Nelliikevej, Tulipanvej

Oplysninger om afdelingen:

| | | | |
|------------------------|------------------------|--------------|------------|
| Antal boliglejemål: | 84 stk | Varmemåling: | Individuel |
| Areal boliglejemål: | 6.492,1 m ² | Vandmåling: | Individuel |
| Antal erhverv: | 1 stk | El-måling: | Individuel |
| Antal lejemålsenheder: | 91 enh. | | |

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 4,31%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

| | | |
|-------------|---|---------|
| Kt. 101-105 | Nettokapitaludgifter | -2.700 |
| Kt. 106-113 | Offentlige og andre faste udgifter | 30.000 |
| Kt. 114-119 | Variable udgifter | 9.700 |
| Kt. 120-124 | Henlæggelser | 14.300 |
| Kt. 125-134 | Ekstraordinære udgifter | 103.800 |
| Kt. 201-206 | Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter) | 33.200 |

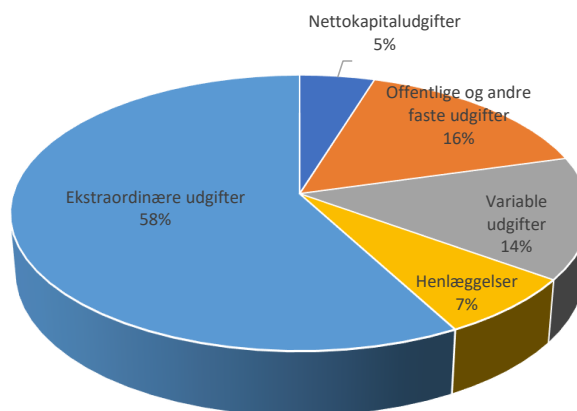
Samlet huslejeregulering 188.300

| 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 | 6.492,1 m ² | 673 | 702 | 188.300 |
| Boliglejemål i alt | 6.492,1 m² | 673 | 702 | 188.300 |

| Eksempel på huslejeregulering (kr.): | Husleje nu | Regulering | Ny husleje |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| | 3.013 | 130 | 3.143 |

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 5%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 7%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 58%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 5

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 4,31%.

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, ejendomsfunktionærer, fælles rengøring, drift af selskabslokaler og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til låneydelser vedr. realkreditlån til bygningsrenovering og afvikling af underskud fra tidligere år.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. nettokapitaludgifter og almindelig vedligeholdelse.

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. Henlæggelserne er indekseret med 3%.

Indtægter

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.

Der er budgetteret med højere indtægter fra erhverv, grundet den årlige lejestigning.

Årsregnskabet for 2020/2021 endte med et underskud på kr. -75.952,09.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør et underskud på kr. 3.484.763,79.

Heraf afvikles kr. 204.200 i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive afviklet 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 afviklet kr. 140.000 af underskudet 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 | 4.778.600 | 10.900 | 4.767.700 | 4.683.326 |
| 202 | ● Renter | 0 | -9.800 | 9.800 | 0 |
| 203 | ● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.) | 112.000 | -1.300 | 113.300 | 103.102 |
| | ● Overført fra opsamlet resultat | 0 | | 0 | 0 |
| 204-206 | ● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år | 1.783.000 | -33.000 | 1.816.000 | 1.852.357 |
| INDTÆGTER I ALT | | 6.673.600 | -33.200 | 6.706.800 | 6.638.785 |
| UDGIFTER : | | | | | |
| 105 | ● Renter og afdrag på lån | 328.200 | -2.700 | 330.900 | 330.299 |
| 106 | ● Ejendomsskatter | 350.700 | 400 | 350.300 | 353.391 |
| 107 | ● Vandafgift, måler aflæsning | 7.800 | 200 | 7.600 | 14.012 |
| 109 | ● Renovation | 207.500 | 16.100 | 191.400 | 197.066 |
| 110 | ● Forsikring | 70.300 | 600 | 69.700 | 71.788 |
| 111 | ● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning | 100.800 | 11.800 | 89.000 | 71.265 |
| 112 | ● Bidrag til boligorganisationen: | | | | |
| | ● 1. Administrationsbidrag | 317.100 | 900 | 316.200 | 316.205 |
| 113 | ● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud) | 33.900 | | 33.900 | 33.911 |
| 114 | ● Renholdelse | 562.100 | 9.300 | 552.800 | 589.198 |
| 115 | ● Almindelig vedligeholdelse | 170.000 | -5.000 | 175.000 | 210.128 |
| 116 | ● Planlagt vedligeholdelse | 1.223.925 | 640.028 | 583.897 | 261.229 |
| | - dækkes af henlæggelser | -1.223.925 | -640.028 | -583.897 | -261.229 |
| 117 | ● Istandsættelse ved fraflytning | 0 | | 0 | 38.540 |
| | ● - dækkes af henlæggelser | 0 | | 0 | -38.540 |
| 118 | ● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.) | 156.700 | 1.900 | 154.800 | 156.282 |
| 119 | ● Diverse udgifter | 92.800 | 3.500 | 89.300 | 82.663 |
| 120 | ● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse | 491.700 | 14.300 | 477.400 | 438.000 |
| 125-128 | ● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v. | 3.400.100 | 37.300 | 3.362.800 | 3.261.661 |
| 131 | ● Renter | 0 | -1.500 | 1.500 | 148.869 |
| 132 | ● Ydelser vedr. driftsstøtte | 300.000 | | 300.000 | 300.000 |
| 133 | ● Afvikling af underskud og underfinansiering | 272.200 | 68.000 | 204.200 | 140.000 |
| UDGIFTER I ALT | | 6.861.900 | 155.100 | 6.706.800 | 6.714.737 |
| Manglende husleje for budgetåret 2022/2023 | | 188.300 | | | Resultat 2020/2021: -75.952 |

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 besluttet på afdelingsmøder)

Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

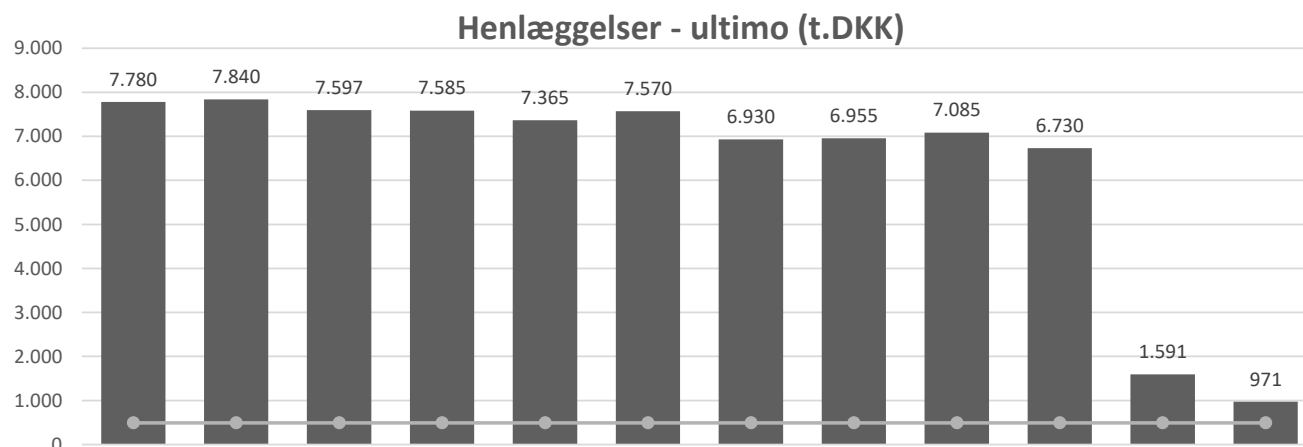
| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 401 - Henl. vedligeholdelse | 8.618.423 |
| 402 - Henl. istandsæt. frafl. | 384.543 |
| 405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v. | 119.443 |
| 407 - Opsamlet resultat | 151.298 |

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

| | |
|------------------------|------------|
| Vedligeholdelsesbudget | 01-10-2022 |
| Selskab | 10 |
| Afdeling | 5 |

| 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 | 8.512 | 7.780 | 7.840 | 7.597 | 7.585 | 7.365 | 7.570 | 6.930 | 6.955 | 7.085 | 1.461 | 1.591 |
| Henlæggelsesbudget | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets henlæggelse | 492 | 492 | 492 | 492 | 492 | 492 | 492 | 492 | 492 | 492 | 492 | 492 |
| Anden Kapitalanskaffelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Planlagt vedligeholdelse | 1.224 | 432 | 734 | 504 | 712 | 287 | 1.131 | 467 | 362 | 846 | 362 | 1.111 |
| Henlæggelser - ultimo | 7.780 | 7.840 | 7.597 | 7.585 | 7.365 | 7.570 | 6.930 | 6.955 | 7.085 | 6.730 | 1.591 | 971 |

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

| Vedligeholdelsesbudget | | 01-10-2022 | Selskab | 10 | Afdeling | 5 | | | | | | | | 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.heg | Rep. Eller udskiftning af hegn | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 204 |
| (tom) | (tom) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| b.bt.var.sam | FORDELING: Energimærkning | 0 | 0 | 0 | 0 | 41 | 0 | 0 | 0 | 0 | 41 | 0 | 41 | 245 |
| | Rep. eller udskiftning varmeinstallation | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 497 |
| t.ti.leg | Udskiftning af legepladsudstyr | 0 | 0 | 0 | 132 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 132 | 0 | 0 | 661 |
| m.mu.mas | Service maskiner mv | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 5 |
| | Maskinpark | 0 | 0 | 390 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.170 |
| m.mu.ikt | FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 284 |
| | FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 54 |
| b.bk.væg | Maling af kældervægge og lofter | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 290 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 869 |
| | Malerbehandling af facader | 0 | 0 | 0 | 0 | 101 | 0 | 0 | 0 | 0 | 101 | 0 | 101 | 609 |
| | Maling af opgange | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 456 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.369 |
| | Genopretning af facader | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 | 0 | 31 | 0 | 94 |
| | Vedligehold af murværk | 0 | 0 | 0 | 0 | 123 | 0 | 0 | 0 | 0 | 123 | 0 | 123 | 739 |
| t.tt.afl.sam | Reparation af kloakanlæg | 502 | 2 | 2 | 12 | 2 | 2 | 2 | 2 | 12 | 2 | 12 | 2 | 610 |
| t.tk.bel | Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier | 0 | 0 | 0 | 0 | 78 | 0 | 0 | 0 | 0 | 78 | 0 | 78 | 466 |
| b.bt.van.sam | Udskiftning af diverse VVS | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 48 | 1.452 |
| | Vedligeholdelse vandinstallation | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 435 |
| b.bk.ovf | Flytteudgifter Afdelingens andel | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 57 | 1.715 |
| | Vedligehold af råderetsændring samt E-syn in | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 238 |
| b.bt.ven.sam | Service ventilationsanlæg | 10 | 10 | 10 | 10 | 60 | 10 | 10 | 10 | 10 | 21 | 10 | 21 | 488 |
| | Udskiftning af emhætter | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 18 | 548 |
| | Service brandventilation | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 235 |
| b.bt.van.for | Udskiftning af diverse VVS | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 144 |
| b.bt.bly.sam | Belysning i opgange | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 |
| b.bi.hvi | Udskiftning af komfur | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 28 | 848 |
| | Udskiftning af køleskabe | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 1.039 |
| b.bk.tad | Udskiftning af tag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 471 | 471 |
| | Gennemgang og vedligehold af tage | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 78 |
| b.bi.møb | Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum | 10 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 0 | 83 |
| b.bk.alt | Reparation af altaner | 0 | 145 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 145 | 0 | 0 | 0 | 0 | 724 |
| b.bt.var.pro | Energimærkning | 0 | 0 | 35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 213 |
| b.bk.vin | Smøring og justering af vinduer | 74 | 0 | 0 | 74 | 0 | 0 | 74 | 0 | 0 | 74 | 0 | 0 | 737 |
| | Glas / forsikring | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 23 | 682 |
| t.tb.græ | Udskiftning af beplantning | 22 | 0 | 22 | 0 | 22 | 0 | 22 | 0 | 22 | 0 | 22 | 0 | 326 |
| b.bi.køk | Udskiftning af køkken | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.956 |
| b.bt.van.mål | Udskiftning af forbrugsmålere | 331 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 994 |
| Total | | 1.224 | 432 | 734 | 504 | 712 | 287 | 1.131 | 467 | 362 | 846 | 362 | 1.111 | 23.292 |