

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 8

Stengårdsvej 60-118

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	270 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	21.147,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	15 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	273 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 2,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-58.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	61.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	52.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	53.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	14.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	341.600

Samlet huslejustreregulering

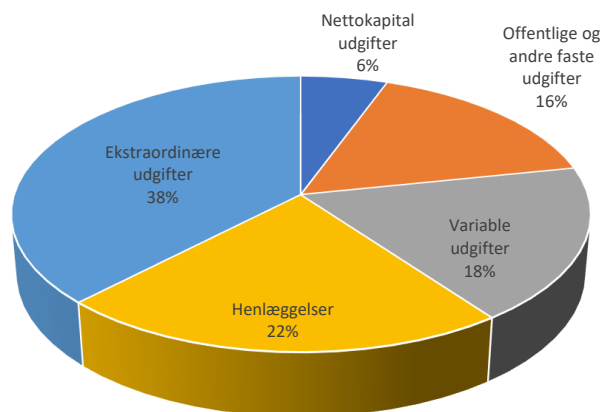
466.100

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	20.147,0 m ²	726	748	437.300
Almene ungdomsboliger	854,0 m ²	920	948	23.500
Almene ældreboliger	146,0 m ²	1.220	1.256	5.300
Boliglejermål i alt	21.147,0 m²	737	759	466.100

Eksempel på huslejustreregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.742	142	4.884

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 6%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 18%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 38%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 8

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 2,99%.

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, el og varme til fællesarealer, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, samt behov for øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes højere ydelser vedrørende støttede lån.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til oprindelige lån, drift af fællesfaciliteterne, samt et mindre behov for henlæggelser til tab ved fraflytninger.

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. 10.200,00 fra opsamlet resultat.

Budgettet viser også faldende indtægter I ekstraordinære indtægter vedrørende aftrapning af driftstøtten i forbindelse med helhedsplanen. 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. -33.975,36.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 94.872,99.

Heraf er kr. 64.400,00 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:

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 19.538,82.

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	15.630.500	-500	15.631.000	15.314.848
202	● Renter	0	-46.100	46.100	0
203	● Tilskud fra foreningen	0		0	19.539
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	214.100	10.700	203.400	190.366
	● Overført fra opsamlet resultat	10.200	-54.200	64.400	0
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	626.300	-251.500	877.800	2.847.076
INDTÆGTER I ALT		16.481.100	-341.600	16.822.700	18.371.829
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	939.900	-58.200	998.100	928.526
106	● Ejendomsskatter	573.900		573.900	573.934
107	● Vandafgift, måleraflysning	26.400	900	25.500	25.371
109	● Renovation	664.700	48.200	616.500	547.509
110	● Forsikring	262.400	2.500	259.900	254.746
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	309.100	7.300	301.800	219.110
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	911.300	2.700	908.600	908.615
114	● Renholdelse	1.619.200	56.200	1.563.000	1.211.509
115	● Almindelig vedligeholdelse	590.000	40.000	550.000	573.756
116	● Planlagt vedligeholdelse	2.113.969	243.931	1.870.038	962.619
	- dækkes af henlæggelser	-2.113.969	-243.931	-1.870.038	-962.619
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	57.030
	- dækkes af henlæggelser	0		0	-57.030
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	670.800	-46.500	717.300	606.438
119	● Diverse udgifter	199.100	3.100	196.000	159.395
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	3.699.500	107.800	3.591.700	3.766.700
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	50.000		50.000	50.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	36.000	-54.000	90.000	180.000
124	● Andre henlæggelser	0		0	6.230.311
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	6.394.900	14.500	6.380.400	1.573.117
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	500.076
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-500.076
130	● Tab ved fraflytning	0		0	174.847
	- dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-90.909
	- dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-83.938
131	● Renter	0		0	573.291
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	23.477
UDGIFTER I ALT		16.947.200	124.500	16.822.700	18.405.804
Manglende husleje for budgetåret 2022/2023		466.100	Resultat 2020/2021:		-33.975

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:

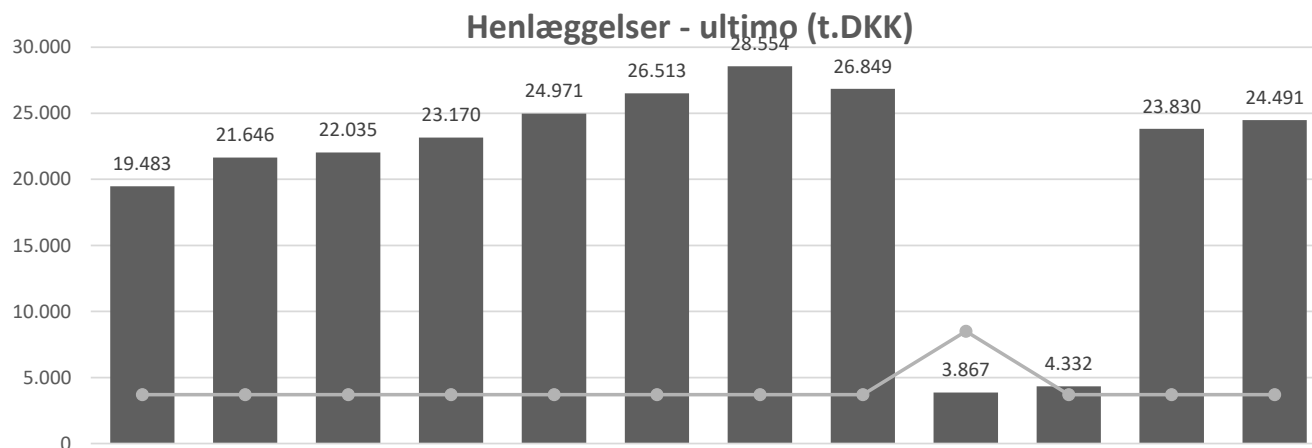
401 - Henl. vedligeholdelse	16.176.026
402 - Henl. istandsæt. frafl.	582.627
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	241.592
407 - Opsamlet resultat	94.873

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	8

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	17.898	19.483	21.646	22.035	23.170	24.971	26.513	28.554	26.849	3.867	22.799	23.830
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700	3.700
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	4.800	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	2.114	1.536	3.311	2.564	1.899	2.157	1.659	5.404	31.482	3.234	2.669	3.038
Henlæggelser - ultimo	19.483	21.646	22.035	23.170	24.971	26.513	28.554	26.849	3.867	4.332	23.830	24.491

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022	Selskab	10	Afdeling	8								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.tb.græ	Udskiftning af beplantning	137	0	137	0	137	0	137	0	137	0	137	0	2.049
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.343	0	0	2.686
b.bk.dæk	Reparation af væg fordeling 8 13 14	239	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	239
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1.792
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	1.292	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.292
	Udskiftning af emhætter	0	0	0	0	0	0	0	1.601	0	0	0	0	4.804
	Fælles ventilationsanlæg	277	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	277
b.bt.adg.sam	Reparation og service af elevatorer	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.545
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	8.034	0	0	0	8.034
	Smøring og justering af vinduer	0	0	191	0	0	345	0	0	191	0	0	345	2.681
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.172
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	355	355	355	355	355	355	355	355	355	355	355	355	10.658
	Udskiftning af komfur	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	6.828
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	200	0	0	200	0	0	200	0	0	200	1.999
	Service maskiner mv	0	94	0	0	0	0	94	0	0	0	0	0	564
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	0	627	0	0	0	0	21.227	0	627	0	24.361
	Maling af kældervægge og lofter	0	0	0	0	0	0	0	909	0	0	0	0	2.727
	Reparation af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	214	0	0	428
	Algebehandling af facader	0	0	0	0	212	0	0	0	0	0	212	0	1.059
	Maling af opgange	0	0	0	0	0	0	0	1.088	0	0	0	0	3.263
	Genopretning af facader	0	0	0	161	0	0	0	0	0	0	0	0	483
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	928
	Vedligeholdelse vandinstallation	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	3.986
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	122	0	0	0	0	122	0	122	734
	Udskiftning af varmeautomatik	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	0	0	88
b.bk.ovf	Årlig hovedrengøring af trappeopgange	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	117	3.498
	Flytteudgifter Afdelingens andel	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	286	8.576
t.ti.sby	Maling af skur	0	0	63	0	0	0	0	63	0	0	0	0	376
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	82	0	82	0	82	0	82	0	82	0	82	1.235
t.tt.af.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	0	265	0	0	0	0	265	0	265	0	1.591
b.bt.af.sam	Eftersyn af afløbsinstallationer	0	0	69	69	69	69	69	69	69	69	69	69	1.919
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	851
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	161
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	232	0	0	0	232	697
	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	101	0	0	0	0	101	0	0	0	0	0	0	604
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem på opgangsdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	627	1.255
t.ti.aff	Udskiftning af affaldssystem	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	1.321
b.bt.var.rør	Udskiftning af fælles varmeinstallationer	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	1.428
Total		2.114	1.536	3.311	2.564	1.899	2.157	1.659	5.404	31.482	3.234	2.669	3.038	109.192