

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 10

Jerrigsvej, Topsand m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	65 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	7.540,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	9 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	66,8 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 2,51%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-4.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	34.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	11.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	-26.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	23.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	73.000

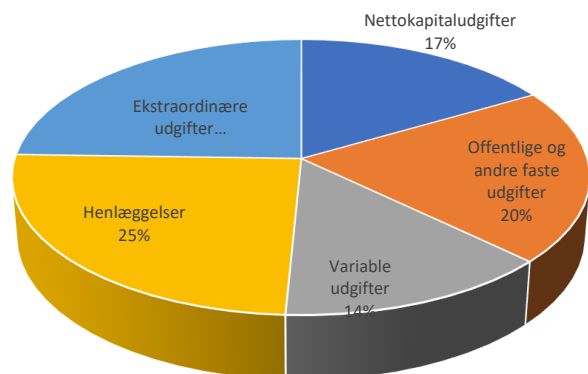
Samlet huslejeregulering 111.200

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	7.540,0 m ²	587	602	111.200
Boliglejemål i alt	7.540,0 m²	587	602	111.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.672	142	5.814

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 17%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 25%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 25%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 10

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 2,51%.

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 el, renholdelse og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. lån, diverse udgifter og henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

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

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. -113.133,30.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 42.134,48.

Det opsamlede overskud er indregnet i budget 2021/22.

Afdelingen har ikke haft renteindtægter på mellemregningen 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. 106.700,00 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.)
101	Prioritetsydelse	188.800	-29.000	-13,3%	217.800	213.586,28
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0	25.000	-100,0%	-25.000	-24.925,52
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	581.500			581.500	581.488,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	770.300	-4.000	-0,5%	774.300	770.149,28
106	Ejendomsskatter	396.000			396.000	395.990,82
107	Målerpasning - vand	6.000	200	3,4%	5.800	5.726,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	178.300	26.800	17,7%	151.500	145.234,12
110	Forsikring	85.200	700	0,8%	84.500	82.877,86
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	21.300	3.100	17,0%	18.200	16.407,42
	3. Målerpasning m.v.	25.800	2.500	10,7%	23.300	24.792,13
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	218.100	700	0,3%	217.400	217.434,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	950.700	34.000	3,7%	916.700	908.462,85
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	357.000	12.300	3,6%	344.700	294.572,87
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	37.000	100	0,3%	36.900	35.200,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.000			1.000	941,86
	4. Ekstern viceværthjælp	10.100	300	3,1%	9.800	9.685,18
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	210.000	5.000	2,4%	205.000	383.528,43
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.892.387	1.171.774	162,6%	720.613	619.969,38
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.892.387	-1.171.774	162,6%	-720.613	-619.969,38
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	9.900	600	6,5%	9.300	9.083,10
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000	-1.000	-25,0%	4.000	1.237,50
	4. a. Fritidsomkostninger	0	-4.000	-100,0%	4.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	3.400			3.400	617,69
	6. Advokatombkostninger	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
	9. Diverse	0	-1.000	-100,0%	1.000	9,21
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	631.400	11.300	1,8%	620.100	734.875,84

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)	1.145.000	33.200	3,0%	1.111.800	998.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-60.000	-100,0%	60.000	60.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.145.000	-26.800	-2,3%	1.171.800	1.058.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.497.400	14.500	0,4%	3.482.900	3.471.487,97
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Renovering tag m.m.	384.000	-1.000	-0,3%	385.000	386.074,83
	2. Køkkenrenovering	167.600	-400	-0,2%	168.000	168.342,74
	3. Altanrækværker	57.500	-500	-0,9%	58.000	54.576,84
	4. Facaderenovering	412.800	-22.800	-5,2%	435.600	410.378,54
	7. Individuel bad-renovering	45.800	45.800		0	45.820,64
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning - individuel bad (303.17)	22.600	2.600	13,0%	20.000	29.004,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Miljøforbedring	46.000			46.000	46.288,28
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	52.442,21
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.136.300	23.700	2,1%	1.112.600	1.192.928,08
139	UDGIFTER I ALT	4.633.700	38.200	0,8%	4.595.500	4.664.416,05
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	4.633.700	38.200	0,8%	4.595.500	4.664.416,05

DRIFTSBUDGET FOR 2022/2023

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	4.424.100	300	0,0%	4.423.800	4.337.580,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	71.400			71.400	71.400,00
	7. Garager	27.000			27.000	27.000,00
202	Renter	0	-3.300	-100,0%	3.300	6.366,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-70.000	-100,0%	70.000	106.700,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.522.500	-73.000	-1,6%	4.595.500	4.549.046,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.236,75
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	2.236,75
209	INDTÆGTER I ALT	4.522.500	-73.000	-1,6%	4.595.500	4.551.282,75
210	Nødvendig merindtægt/underskud	111.200	111.200		0	113.133,30
220	NØDVENDIG INDTÆGT	4.633.700	38.200	0,8%	4.595.500	4.664.416,05

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	21.300	8.800	70,4%	12.500	16.407,42
	Gadebelysning	0	-5.700	-100,0%	5.700	0,00
	3. Målerpasning m.v.	25.800	2.500	10,7%	23.300	24.792,13
	Afdelingens energiforbrug i alt	47.100	5.600	13,5%	41.500	41.199,55

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 10 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

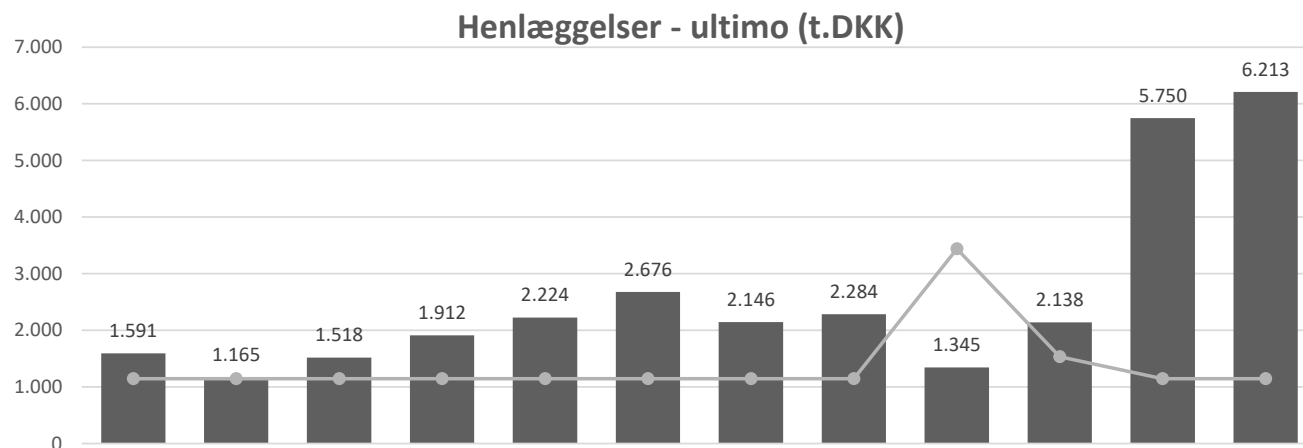
den / 2022 med en lejeregulering på 2,51%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	10

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	2.338	1.591	1.165	1.518	1.912	2.224	2.676	2.146	2.284	1.345	5.369	5.750
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	1.145	1.145	1.145	1.145	1.145	1.145	1.145	1.145	1.338	1.531	1.145	1.145
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	2.100	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.892	1.571	792	751	833	693	1.675	1.007	4.377	738	764	681
Henlæggelser - ultimo	1.591	1.165	1.518	1.912	2.224	2.676	2.146	2.284	1.345	2.138	5.750	6.213

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022	Selskab	10	Afdeling	10								
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.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	419
b.bk.tra	Udskiftning af trappebelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.925
b.bk.tad	Gennemgang og vedligehold af tage	0	675	0	0	0	0	0	0	686	0	0	0	1.361
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	19	0	0	19	0	0	19	0	0	19	0	0	189
t.ti.sby	Maling af skur	0	0	0	0	40	0	0	0	0	40	0	40	242
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	0	0	820
b.bk.vin	Glas / forsikring	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37	1.097
	Smøring og justering af vinduer	0	0	44	0	0	44	0	0	44	0	0	44	444
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	2.800	0	0	0	2.800
	Maling af trævinduer	876	0	0	0	0	0	876	0	0	0	0	0	4.378
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	157	0	0	0	0	0	301	0	0	0	0	1.073
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	122	3.664
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	83	0	0	0	0	83	0	83	0	500
b.bt.var.rør	Vedligeholdelse vandinstallation	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.892
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1.799
	Rep. Eller udskiftning af emhætte	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	507
	Udskiftning af køleskabe	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	1.612
m.mu.mas	Maskinpark	73	26	0	0	73	0	26	0	73	0	73	0	738
	Service maskiner mv	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	153
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	100	59	100	59	100	59	100	59	100	59	100	59	2.383
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	235	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	470
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	64	57	0	0	0	64	57	0	0	0	0	728
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	918
t.tt.afs.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	419
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	725
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	30	0	0	0	0	30	0	30	180
b.bt.ven.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.132
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	40
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	209
b.bt.elf.sam	Udskiftning af Indvendige EL-installationer	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	1.492
Total		1.892	1.571	792	751	833	693	1.675	1.007	4.377	738	764	681	35.308