

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 11

Sneumvej 37-107

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	28 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.868,8 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	28 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 4,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	62.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	-500
Kt. 120-124	Henlæggelser	10.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	42.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-48.000

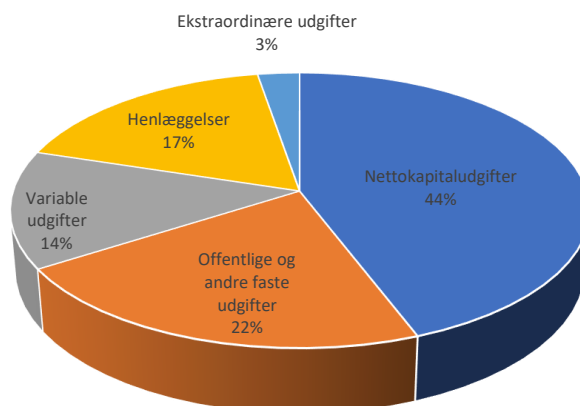
Samlet huslejeregulering 71.400

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	1.749,6 m ²	772	39	811	67.400
Almene ungdomsboliger	119,2 m ²	671	33	704	4.000
Boliglejermål i alt	1.868,8 m²	765	38	803	71.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.180	159	3.339

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 44%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 11

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 4,99%.

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 væsentligt større udgifter til ejendomsskat hvilket skyldes, at fradrag for forbedringer er bortfaldet efter 30 år. Derudover er det større udgifter til bl.a. renovation, fælles forbrug og almindelig vedligeholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes udgifter til afvikling af underskud fra tidligere år.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. ekstern viceværthjælp og afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

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

Da afdelingen i budgetåret har haft ekstraordinære udgifter bl.a. til underskudsafvikling har organisationsbestyrelsen bevilget et ekstraordinært tilskud på kr. 56.000.

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. -130.919,41.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -127.776,52.

Der er allerede indregnet kr. 3.100,00 som indtægt i budgettet for 2021/2022, men eftersom afdelingen nu har et opsamlet underskud er der ikke noget at give af.

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. 26.800,00 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

Afd. 11

Side 3

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	940.100	-6.900	-0,7%	947.000	951.793,11
	Periodisering af lån	0			0	124,37
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-237.300	11.300	-4,5%	-248.600	-261.765,06
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	702.800	4.400	0,6%	698.400	690.152,42
106	Ejendomsskatter	96.800	41.700	75,7%	55.100	51.809,72
107	Målerpasning - vand	3.600	1.300	56,5%	2.300	3.419,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	77.300	12.900	20,0%	64.400	62.659,23
110	Forsikring	17.500	200	1,2%	17.300	16.900,58
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	31.600	6.600	26,4%	25.000	28.276,65
	3. Målerpasning m.v.	8.900	-200	-2,2%	9.100	8.528,88
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	91.400	300	0,3%	91.100	91.140,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	347.100	62.800	22,1%	284.300	282.734,06
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	33.100	500	1,5%	32.600	27.500,44
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500	100	25,0%	400	394,57
	4. Ekstern viceværthjælp	102.000	-4.100	-3,9%	106.100	98.016,51
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	35.500	2.500	7,6%	33.000	117.147,96
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	459.979	50.104	12,2%	409.875	237.357,46
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-459.979	-50.104	12,2%	-409.875	-237.357,46
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	8.011,66
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-8.011,66
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	22.800	1.600	7,5%	21.200	24.240,63
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	5.500	-800	-12,7%	6.300	5.324,31
	Andel, viceværthfaciliteter	1.700	100	6,3%	1.600	1.882,68
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.300	300	7,5%	4.000	3.912,72
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000	-1.500	-42,9%	3.500	355,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	153,09
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	11.700	800	7,3%	10.900	10.487,00
	9. Diverse	0			0	3,86
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	219.900	-500	-0,2%	220.400	289.418,77
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	276.400	8.100	3,0%	268.300	263.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	2.000	2.000		0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	278.400	10.100	3,8%	268.300	263.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.548.200	76.800	5,2%	1.471.400	1.525.305,25
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	924,57
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-924,57
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	43.164,22
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	42.600	42.600		0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	42.600	42.600		0	43.164,22
139	UDGIFTER I ALT	1.590.800	119.400	8,1%	1.471.400	1.568.469,47

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	1.350.400			1.350.400	1.298.544,00
	2. Almene ungdomsboliger	80.000			80.000	76.848,00
202	Renter	0	-2.400	-100,0%	2.400	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	56.000	56.000		0	0,00
	2. Drift af fællesvaskeri	12.000	500	4,3%	11.500	13.492,50
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	7.000	-3.000	-30,0%	10.000	6.928,00
	Kapitalindtægt vedr. fælles faciliteter	14.000			14.000	14.000,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-3.100	-100,0%	3.100	26.800,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.519.400	48.000	3,3%	1.471.400	1.436.612,50
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	937,56
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	937,56
209	INDTÆGTER I ALT	1.519.400	48.000	3,3%	1.471.400	1.437.550,06
210	Nødvendig merindtægt/underskud	71.400	71.400		0	130.919,41
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.590.800	119.400	8,1%	1.471.400	1.568.469,47

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2021/2022	Regnskab 2020/2021
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	12.200	4.800	64,9%	7.400	9.607,41
	Gadebelysning	0	-1.300	-100,0%	1.300	0,00
	Varme til fællesarealer	19.400	3.100	19,0%	16.300	18.669,24
	3. Målerpasning m.v.	8.900	-200	-2,2%	9.100	8.528,88
	Afdelingens energiforbrug i alt	40.500	6.400	18,8%	34.100	36.805,53

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	5.600	800	16,7%	4.800	5.224,12
	Rengøring	7.800	500	6,8%	7.300	7.481,25
	IT-omkostninger (modem)	1.400			1.400	1.316,76
	Total Care	8.000	300	3,9%	7.700	10.218,50
	Udgifter i alt	22.800	1.600	7,5%	21.200	24.240,63
203.2	Vaskeriindtægter	12.000	500	4,3%	11.500	13.492,50
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-10.800	-1.100	11,3%	-9.700	-10.748,13
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	5.500	-800	-12,7%	6.300	5.324,31
203.33	Lejeindtægter	7.000	-3.000	-30,0%	10.000	6.928,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	1.500	-2.200	-59,5%	3.700	1.603,69

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 11 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

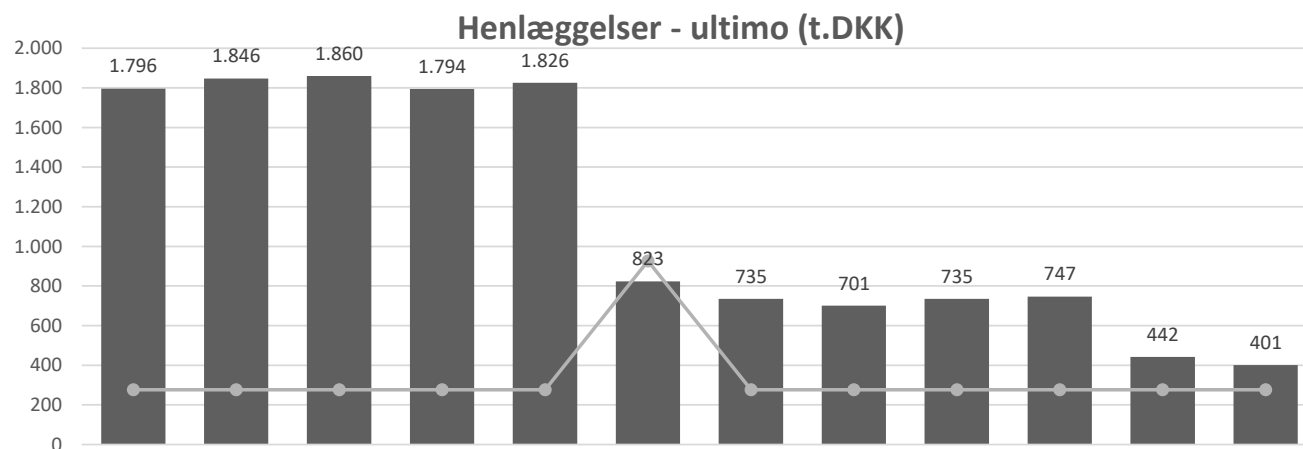
den / 2022 med en lejeregulering på 4,99%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	11

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	1.980	1.796	1.846	1.860	1.794	1.826	823	735	701	735	470	442
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	276	276	276	276	276	276	276	276	276	276	276	276
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	650	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	460	226	263	342	245	1.929	364	311	243	264	305	318
Henlæggelser - ultimo	1.796	1.846	1.860	1.794	1.826	823	735	701	735	747	442	401

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

11

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	Maling af port	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	48	0	239
b.bi.bad	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.820
b.bk.ovf	Maling af trævinduer	112	0	0	0	0	0	112	0	0	0	0	0	560
	Flytteudgifter Afdelingens andel	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	858
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	619
	Udskiftning af komfur	20	20	20	20	20	20	20	32	20	20	20	20	635
b.bk.tad	Gennemgang og vedligehold af tage	84	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	38	356
	Udskifting af tag	0	0	0	63	0	0	0	0	0	0	0	0	63
	Eftersyn eller reparation af tagrender	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	515
t.tk.væg	Reparation af væg	42	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	0	249
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	311
	Udskiftning af diverse VVS	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	499
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	691
b.bk.vin	Reparation og gennemgang af fuger ved vind	0	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	41	207
	Glas / forsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	204
	Smøring og justering af vinduer	0	0	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	88
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	17
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	87
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	1.612	0	0	0	0	0	0	1.612
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	41	123
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	26	0	0	26	0	0	26	0	0	26	0	0	260
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	929
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	13	0	0	0	0	13	0	13	75
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	54	0	0	0	109
	Udskiftning af emhætter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	201
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	69	0	0	0	0	0	0	69	0	137
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	41	0	0	0	0	41	0	0	0	0	0	248
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	200
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127
b.bk.væg	Malerbehandling af facader	12	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	72
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	3	0	10
Total		460	226	263	342	245	1.929	364	311	243	264	305	318	12.121