

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 12

Sneumvej 13-33 / Kærvej 5A-F

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	46 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	3.439,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	46 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 3,16%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	11.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	-4.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	27.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	10.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	38.100

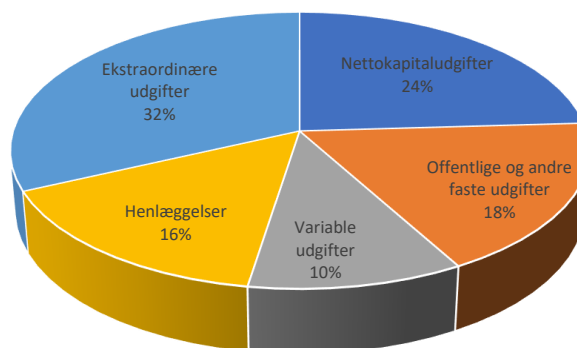
Samlet huslejeregulering 83.500

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	3.439,0 m ²	769	24	793	83.500
Boliglejermål i alt	3.439,0 m²	769	24	793	83.500

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.736	118	3.854

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 24%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 18%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 32%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 12

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 3,16%.

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, henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, hvilket skyldes skærpede regler for vedligeholdelsesplanlægning, som gør at der er behov for øgede henlæggelser, henlæggelser til tab ved fraflytninger, samt låneydelser til bygningsrenovering.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. ejendomsskatter, forbrug til fællesarealer og ekstern viceværthjælp.

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. 24.700,00 fra opsamlet resultat og kr. 57.500,00 huslejesikring. 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 overskud på kr. 1.988,72.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 73.116,22.

Heraf er kr. 23.700,00 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Afdelingen har ikke haft renteindtægter af 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. 30.000,00 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	381.200			381.200	381.157,80
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	22.800	800	3,6%	22.000	14.186,02
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	290.100			290.100	290.119,56
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	694.100	800	0,1%	693.300	685.463,38
106	Ejendomsskatter	163.500	-6.100	-3,6%	169.600	160.887,39
107	Målerpasning - vand	3.700	600	19,4%	3.100	3.557,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	127.000	22.400	21,4%	104.600	104.955,88
110	Forsikring	29.400	300	1,0%	29.100	28.499,55
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	8.300	-7.900	-48,8%	16.200	6.370,77
	3. Målerpasning m.v.	12.400	1.300	11,7%	11.100	11.880,38
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemåsenhed	150.200	500	0,3%	149.700	149.730,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	514.500	11.100	2,2%	503.400	485.881,72
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	58.400	800	1,4%	57.600	46.429,70
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	800	-200	-20,0%	1.000	649,75
	4. Ekstern viceværthjælp	145.700	-5.900	-3,9%	151.600	140.023,55
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	65.500	1.500	2,3%	64.000	81.907,18
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	393.990	-78.909	-16,7%	472.899	236.908,82
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-393.990	78.909	-16,7%	-472.899	-236.908,82
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	11.313,00
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-11.313,00
118	Særlige aktiviteter:					
	2. Andel fællesfaciliteters drift:					
	Andel, kapitaludgifter festsal	14.000			14.000	14.000,00
	Andel, viceværthfaciliteter	3.100	900	40,9%	2.200	3.314,91
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	6.000	-1.700	-22,1%	7.700	5.961,78
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.000	400	6,1%	6.600	6.428,04
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000			3.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.500			1.500	281,73
	9. Diverse	0			0	6,35
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	305.000	-4.200	-1,4%	309.200	299.002,99

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)	430.000	21.400	5,2%	408.600	367.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000			5.000	5.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	15.000	5.700	61,3%	9.300	4.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	450.000	27.100	6,4%	422.900	376.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.963.600	34.800	1,8%	1.928.800	1.846.448,09
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Renovering VVS og el-anlæg m.m.	86.200	-600	-0,7%	86.800	87.246,80
	7. Individuel køkkenrenovering	40.700			40.700	40.670,96
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.17)	28.100	3.500	14,2%	24.600	25.803,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygningssskade	764.300	7.700	1,0%	756.600	747.870,38
	2. Ombygning store lejligheder	0			0	3.636,55
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	1.311,34
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-1.311,34
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	28.939,02
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-15.318,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-13.621,02
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	46.461,06
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	16.416,87
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	919.300	10.600	1,2%	908.700	968.105,62
139	UDGIFTER I ALT	2.882.900	45.400	1,6%	2.837.500	2.814.553,71
140	Årets overskud					1.988,72
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.882.900	45.400	1,6%	2.837.500	2.816.542,43

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	2.643.400			2.643.400	2.621.472,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	68.800	3.500	5,4%	65.300	67.347,00
202	Renter	0	-2.700	-100,0%	2.700	7.643,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	0			0	100,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	5.000	-2.700	-35,1%	7.700	1.700,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	24.700	1.000	4,2%	23.700	30.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.741.900	-900	0,0%	2.742.800	2.728.262,00
204	2. Huslejesikring	57.500	-37.200	-39,3%	94.700	85.723,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.557,43
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	57.500	-37.200	-39,3%	94.700	88.280,43
209	INDTÆGTER I ALT	2.799.400	-38.100	-1,3%	2.837.500	2.816.542,43
210	Nødvendig merindtægt/underskud	83.500	83.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.882.900	45.400	1,6%	2.837.500	2.816.542,43

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	8.300	1.100	15,3%	7.200	5.018,29
Gadebelysning	0	-9.000	-100,0%	9.000	1.352,48
3. Målerpasning m.v.	12.400	1.300	11,7%	11.100	11.880,38
Afdelingens energiforbrug i alt	20.700	-6.600	-24,2%	27.300	18.251,15

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203						
203.2	Vaskeriindtægter	0		0	100,00	
	Over-/underskud af fællesvaskeri	0		0	100,00	
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	5.000	-2.000	-28,6%	7.000	4.164,59
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	0	-700	-100,0%	700,00	0,00
	4. Vedligeholdelse	1.000	1.000		0	1.797,19
	Udgifter i alt	6.000	-1.700	-22,1%	7.700	5.961,78
203.4	Lejeindtægter	5.000	-2.700	-35,1%	7.700	1.700,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-1.000	-1.000		0	-4.261,78

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
Afdelingsbestyrelsens 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 12 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

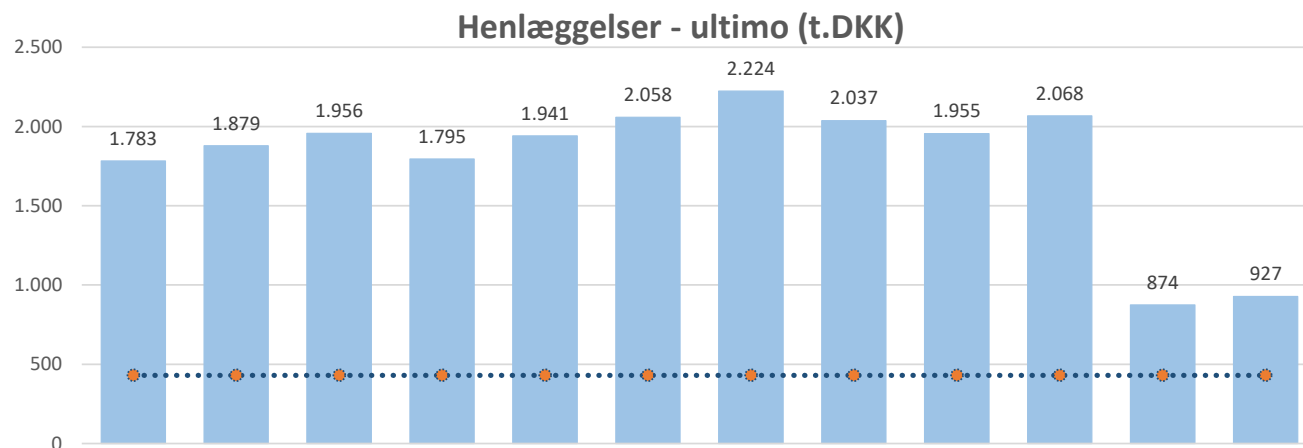
den / 2022 med en lejeregulering på 3,16%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2022
 Selskab 10
 Afdeling 12

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	1.747	1.783	1.879	1.956	1.795	1.941	2.058	2.224	2.037	1.955	1.033	874
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430	430
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	394	334	352	592	284	312	265	617	512	317	589	377
Henlæggelser - ultimo	1.783	1.879	1.956	1.795	1.941	2.058	2.224	2.037	1.955	2.068	874	927

■ Henlæggelse
 ●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022	Selskab	10	Afdeling	12								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	
Klassifikation	Opgavetekst													
t.tk.heg	Rep. Eller udskiftning af hegn	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	21
	Vedligehold af hegn	0	81	0	0	0	0	0	81	0	0	0	0	406
b.bi.bad	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.600
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bk.tad	Gennemgang og vedligehold af tage	145	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	323
	Udskiftning tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216	0	216
	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.264
	Eftersyn eller reparation af tagrender	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	438
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	0	0	5	16	5	16	63
	Service maskiner mv	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	9
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	34	34	34	34	34	34	39	39	39	39	39	39	1.147
	Udskiftning af køleskabe	31	31	31	31	31	31	35	35	35	35	35	35	1.038
	Rep. eller udskiftning af emhætte	0	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	38
t.tt.afl.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.438
b.bk.vin	Glas / forsikring	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	297
	Smøring og justering af vinduer	0	4	49	0	4	0	0	53	0	0	4	0	335
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	178	0	0	0	429
	Reparation af væg	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	28
	Maling af skur	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	4	0	21
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	53	0	5	0	0	53	0	5	0	5	352
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	0	0	0	3	3	3	3	3	3	3	3	3	74
	Vedligeholdelse vandinstallation	29	29	29	31	31	31	31	31	31	31	31	31	937
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	21	0	0	0	0	21	0	21	124
	Udskiftning af fælles varmeinstallationer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	61
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	849
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	292	0	0	0	0	0	0	0	0	583
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemaal	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	753
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58	1.751
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	46	0	0	0	11	46	0	46	0	310
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	144	0	0	0	0	289
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44	0	44
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	143
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	27
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	306
t.tk.bel	Reparation af asfaltbelægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	5	0	26
	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	0	0	58	0	0	0	0	0	58	288
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	23
Total		394	334	352	592	284	312	265	617	512	317	589	377	19.057