

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 21

Thulevej 6-480

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	218 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	15.448,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	19 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	221,8 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 3,85%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	2.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	128.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	75.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	57.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	39.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	186.900

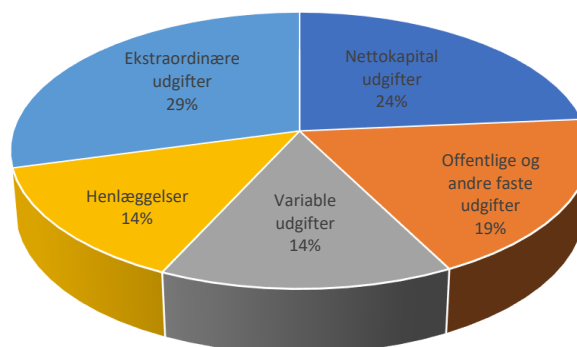
Samlet huslejeregulering 490.400

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	15.300,5 m ²	825	32	857	486.200
Almene ungdomsboliger	147,6 m ²	742	29	771	4.200
Boliglejemål i alt	15.448,1 m²	824	32	856	490.400

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.018	193	5.211

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 24%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 19%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 29%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 21

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 3,85%.

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 almindelig vedligeholdelse. Derudover er der et behov for yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større ydelser vedr. realkreditlån til bygningsrenovering grundet fald i støtte.

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.

Indtægter fra opsamlet resultat bortfalder da 2020/2021 endte med et underskud, der er budgetteret med underskudsafvikling. Ligeledes bortfalder overførsel fra afdragsfri periode, da hele beholdningen er anvendt.

Indtægter fra huslejesikring aftrappes med kr. 77.200 årligt.

Årsregnskabet for 2020/2021 endte med et underskud på kr. -182.289,24.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -31.241,39. Det opsamlede underskud 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 overført kr. 258.200,00 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 125.000,00 fra afdragsfri periode.

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	12.786.600		12.786.600	12.400.104
202	● Renter	0	-12.700	12.700	0
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	192.600	28.600	164.000	173.399
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-100.300	100.300	258.200
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	514.100	-102.500	616.600	803.210
INDTÆGTER I ALT		13.493.300	-186.900	13.680.200	13.634.913
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	3.301.300	2.600	3.298.700	3.298.795
106	● Ejendomsskatter	947.500		947.500	947.523
107	● Vandafgift, måleraflæsning	18.200	500	17.700	16.866
109	● Renovation	620.300	106.200	514.100	493.775
110	● Forsikring	157.600	1.500	156.100	153.059
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	146.700	18.400	128.300	121.951
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	744.200	2.200	742.000	741.959
114	● Renholdelse	1.171.300	38.800	1.132.500	1.013.451
115	● Almindelig vedligeholdelse	520.000	15.000	505.000	644.381
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.671.370	-7.477	1.678.847	1.439.959
	- dækkes af henlæggelser	-1.671.370	7.477	-1.678.847	-1.439.959
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	55.530
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-55.530
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	225.600	17.400	208.200	207.491
119	● Diverse udgifter	99.200	4.000	95.200	76.393
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.829.800	53.300	1.776.500	1.735.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000		40.000	40.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	74.000	4.000	70.000	60.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	4.077.600	29.200	4.048.400	4.042.331
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	3.224
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-3.224
130	● Tab ved fraflytning	0		0	111.882
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-73.860
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-38.022
131	● Renter	0		0	218.551
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	10.400	10.400	0	0
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	5.675
UDGIFTER I ALT		13.983.700	303.500	13.680.200	13.817.202
Manglende husleje for budgetåret 2022/2023		490.400	Resultat 2020/2021:		-182.289

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:

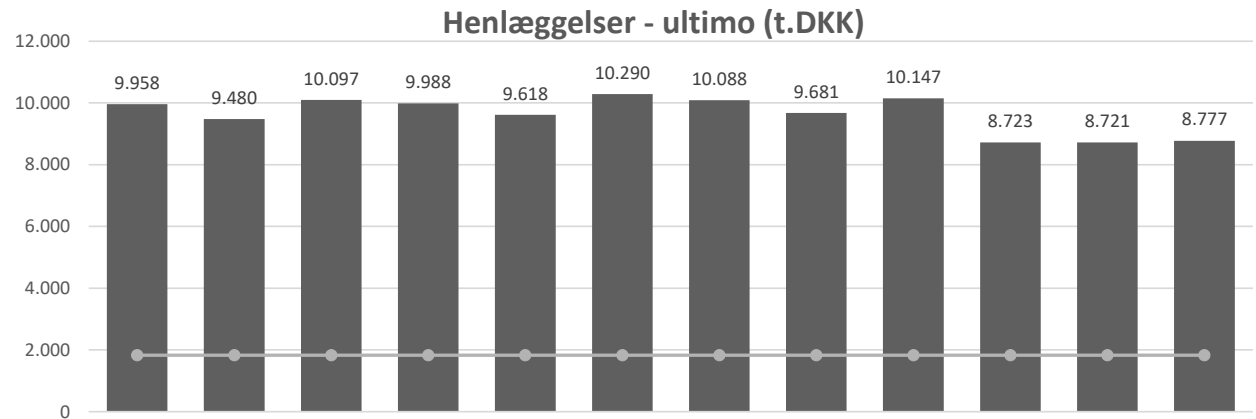
401 - Henl. vedligeholdelse	9.702.361
402 - Henl. istandsæt. frafl.	267.487
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	58.713
407 - Opsamlet resultat	-31.241

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	21

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	9.800	9.958	9.480	10.097	9.988	9.618	10.290	10.088	9.681	10.147	9.283	8.721
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.671	2.308	1.213	1.938	2.201	1.158	2.031	2.237	1.364	3.253	2.391	1.774
Henlæggelser - ultimo	9.958	9.480	10.097	9.988	9.618	10.290	10.088	9.681	10.147	8.723	8.721	8.777

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

21

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	Vedligehold af hegn	0	0	0	142	0	0	0	142	0	0	0	0	996
b.bi.bad	Udskiftning af div.: håndvask/WC, baderumsr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.665
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	692
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	131
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsstyr	0	0	0	0	340	0	0	0	0	0	340	0	1.700
	Udskiftning af udeinventar	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111
b.bk.tad	Algebehandling af tag	131	0	0	0	0	0	0	0	131	0	0	0	523
	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.918
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	139	4.164
	Udskiftning af komfur	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	155	4.663
m.mu.mas	Maskinpark	0	423	0	0	517	0	423	0	0	517	0	517	5.636
	Service maskiner mv	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	500
b.bk.vin	Glas / forsikring	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	1.857
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	750	0	1.364
	Smøring og justering af vinduer	284	0	0	284	0	0	284	0	0	284	0	0	2.843
b.bt.bly.sam	Belysning vedligehold	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	858
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	322
	Udskiftning af emhætter	0	0	0	0	0	57	57	57	57	57	57	57	1.421
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	204	37	37	204	37	37	204	37	37	204	37	37	2.779
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	1.760
	Vedligeholdelse vandinstallation	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215	6.451
b.bk.væg	Genopretning af facader	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	535
	Vedligehold af murværk	0	784	0	0	0	0	0	0	0	784	0	0	3.138
b.bt.var.sam	Udskiftning/renovering af varmeveksler	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	1.872
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	99	0	0	0	0	99	0	99	597
t.tk.bel	Reparation af asfaltbelægninger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.011
	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	549
t.ti.sby	Maling af garager	0	0	75	0	0	0	0	0	75	0	0	0	377
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	937	0	0	0	0	1.875
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem på opgangsdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	604
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	252	7.547
b.bt.af.l.sam	Udskiftning og renovering af afløbsinstallation	0	0	0	244	0	0	0	0	0	244	0	0	1.221
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	0	144	0	0	0	0	0	144	0	718
Total		1.671	2.308	1.213	1.938	2.201	1.158	2.031	2.237	1.364	3.253	2.391	1.774	67.399