

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

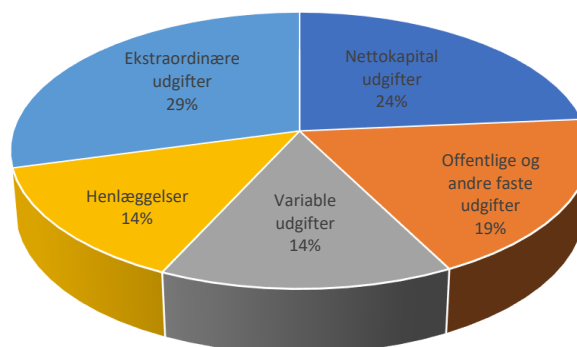
Samlet huslejeregulering 490.400

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

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	460.800	600	0,1%	460.200	467.230,08
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	123.700	2.000	1,6%	121.700	114.749,75
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	2.716.800			2.716.800	2.716.815,08
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	3.301.300	2.600	0,1%	3.298.700	3.298.794,91
106	Ejendomsskatter	947.500			947.500	947.522,73
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	1.000			1.000	281,09
	Målerpasning - vand	17.200	500	3,0%	16.700	16.585,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	620.300	109.400	21,4%	510.900	493.774,88
	2. Containertømning	0	-3.200	-100,0%	3.200	0,00
110	Forsikring	157.600	1.500	1,0%	156.100	153.059,32
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	90.100	16.500	22,4%	73.600	67.566,63
	3. Målerpasning m.v.	56.600	1.900	3,5%	54.700	54.384,13
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	724.200	2.200	0,3%	722.000	721.959,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.634.500	128.800	5,1%	2.505.700	2.475.132,78
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	1.121.900	37.500	3,5%	1.084.400	966.070,20
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	3.300			3.300	3.126,74
	4. Ekstern viceværthjælp	46.100	1.300	2,9%	44.800	44.254,36
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	520.000	15.000	3,0%	505.000	644.381,29
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.671.370	-7.477	-0,4%	1.678.847	1.439.959,39
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.671.370	7.477	-0,4%	-1.678.847	-1.439.959,39
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	55.530,12
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-55.530,12
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	175.900	14.400	8,9%	161.500	159.007,26
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	26.000	1.000	4,0%	25.000	24.643,69
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	23.700	2.000	9,2%	21.700	23.839,86
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	33.400	2.200	7,1%	31.200	30.463,32
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	15.000			15.000	1.979,65
	4. a. Fritidsomkostninger	19.300			19.300	2.926,08
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	7.000			7.000	1.265,54
	6. Advokatombkostninger	500			500	18.750,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	23.500	1.800	8,3%	21.700	20.978,00
	9. Diverse	500			500	30,59
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	2.016.100	75.200	3,9%	1.940.900	1.941.716,58

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)	1.829.800	53.300	3,0%	1.776.500	1.735.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	40.000			40.000	40.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	74.000	4.000	5,7%	70.000	60.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.943.800	57.300	3,0%	1.886.500	1.835.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	9.895.700	263.900	2,7%	9.631.800	9.550.644,27
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Forbedringsarbejde	208.800	-400	-0,2%	209.200	210.038,55
	2. Udsiftning køkken og garderobe	321.200	-800	-0,2%	322.000	322.828,88
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygningsskaderenovering	3.547.600	30.400	0,9%	3.517.200	3.509.463,83
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	3.223,75
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-3.223,75
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	111.882,22
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-73.860,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-38.022,22
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	218.551,28
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	10.400	10.400		0	0,00
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	5.675,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	4.088.000	39.600	1,0%	4.048.400	4.266.557,54
139	UDGIFTER I ALT	13.983.700	303.500	2,2%	13.680.200	13.817.201,81
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	13.983.700	303.500	2,2%	13.680.200	13.817.201,81

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	12.620.100			12.620.100	12.236.904,00
	2. Almene ungdomsboliger	109.500			109.500	106.200,00
	7. Garager	57.000			57.000	57.000,00
202	Renter	0	-12.700	-100,0%	12.700	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	87.600	3.600	4,3%	84.000	84.046,50
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	75.000	25.000	50,0%	50.000	79.252,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	30.000			30.000	10.100,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-100.300	-100,0%	100.300	258.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	12.979.200	-84.400	-0,6%	13.063.600	12.831.702,50
204	2. Huslejesikring	414.100	-77.200	-15,7%	491.300	568.483,00
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	100.000			100.000	100.000,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	9.727,07
	Overført fra afdragsfri periode	0	-25.300	-100,0%	25.300	125.000,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	514.100	-102.500	-16,6%	616.600	803.210,07
209	INDTÆGTER I ALT	13.493.300	-186.900	-1,4%	13.680.200	13.634.912,57
210	Nødvendig merindtægt/underskud	490.400	490.400		0	182.289,24
220	NØDVENDIG INDTÆGT	13.983.700	303.500	2,2%	13.680.200	13.817.201,81

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	61.700	33.800	121,1%	27.900	40.263,83
Gadebelysning	0	-19.500	-100,0%	19.500	0,00
Varme til fællesarealer	28.400	2.200	8,4%	26.200	27.302,80
3. Målerpasning m.v.	56.600	1.900	3,5%	54.700	54.384,13
Afdelingens energiforbrug i alt	146.700	18.400	14,3%	128.300	121.950,76

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	82.000	9.500	13,1%	72.500	60.068,93
Rengøring	34.100	1.100	3,3%	33.000	33.517,50
IT-omkostninger (modem)	1.400	1.400		0	1.316,76
Total Care	58.400	2.400	4,3%	56.000	64.104,07
Udgifter i alt	175.900	14.400	8,9%	161.500	159.007,26
203.2 Vaskeriindtægter	87.600	3.600	4,3%	84.000	84.046,50
Over-/underskud af fællesvaskeri	-88.300	-10.800	13,9%	-77.500	-74.960,76
Drift af gæsteværelser					
118.24 Udgifter	26.000	1.000	4,0%	25.000	24.643,69
203.33 Lejeindtægter	75.000	25.000	50,0%	50.000	79.252,00
Over-/underskud af gæsteværelser	49.000	24.000	96,0%	25.000	54.608,31
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	20.000	2.000	11,1%	18.000	17.569,97
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	1.500			1.500,00	2.658,76
4. Vedligeholdelse	500			500	2.001,13
5. Diverse	1.700			1.700	1.610,00
Udgifter i alt	23.700	2.000	9,2%	21.700	23.839,86
203.4 Lejeindtægter	30.000			30.000	10.100,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	6.300	-2.000	-24,1%	8.300	-13.739,86

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

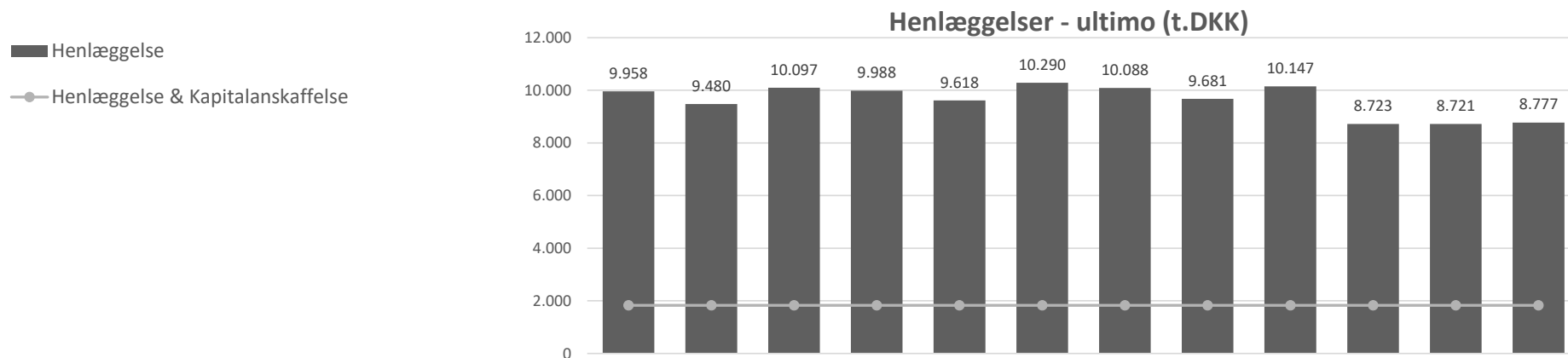
Budgettet for afdeling 21 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2022 med en lejeregulering på 3,85%

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



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