

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 26

Fyrparken 52-64, 292-338, 510-548

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	78 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	6.220,2 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	78 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: -4,15%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

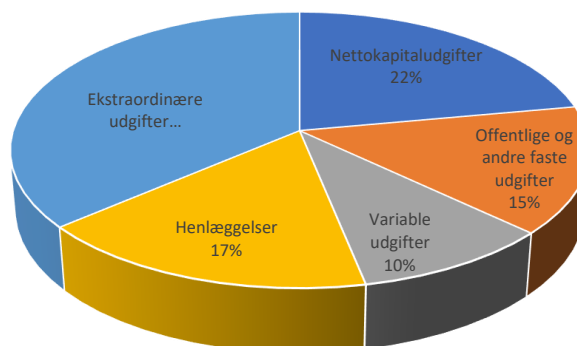
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	15.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	17.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	-151.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	1.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-112.900

Samlet huslejeregulering -230.100

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	6.220,2 m ²	892	-37	855	-230.100
Boliglejemål i alt	6.220,2 m²	892	-37	855	-230.100
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		6.122	-254	5.868	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 22%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 15%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
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 - 36%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 26

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejenedsættelse på -4,15%.

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.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. målerpasning pga. udskiftning til digitale målere. Efter byggesagens afslutning er afdelingens vedligeholdelsesplan blevet revideret, og dette har betydet et mindre behov for henlæggelser.

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. 97.900 fra opsamlet resultat.

Der er i budgetåret flere indtægter på baggrund af helhedsplanens driftsstøttesag kto. 204.

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. 173.881,85.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 376.971,57.

Heraf er kr. 83.200 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive indregnet 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. 120.000 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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	1.412.700			1.412.700	1.412.703,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.412.700			1.412.700	1.412.703,00
106	Ejendomsskatter	349.000			349.000	349.019,70
107	Målerpasning - vand	8.000	1.200	17,6%	6.800	7.679,88
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	215.800	35.700	19,8%	180.100	171.233,68
	2. Containertømning	400			400	406,27
110	Forsikring	56.900	600	1,1%	56.300	55.243,33
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	22.200	-500	-2,2%	22.700	15.617,49
	3. Målerpasning m.v.	24.200	-22.100	-47,7%	46.300	23.228,75
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	254.700	800	0,3%	253.900	253.890,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	951.200	15.700	1,7%	935.500	896.319,10
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	399.200	1.800	0,5%	397.400	361.377,36
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.300			1.300	1.099,24
	4. Ekstern viceværthjælp	11.800	200	1,7%	11.600	11.309,04
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	185.000	15.000	8,8%	170.000	207.866,17
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	611.350	-1.146.447	-65,2%	1.757.797	2.026.845,98
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-611.350	1.146.447	-65,2%	-1.757.797	-2.026.845,98
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	13.259,64
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-13.259,64
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af vaskeplads (iflg. spec)	1.800	500	38,5%	1.300	1.714,95
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.900	700	6,3%	11.200	10.899,72
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.500			4.500	955,52
	4. a. Fritidsomkostninger	4.500			4.500	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.800			2.800	509,58
	6. Advokatombkostninger	2.000			2.000	0,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	700	-100	-12,5%	800	714,99
	9. Diverse	500	-500	-50,0%	1.000	10,76
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	626.000	17.600	2,9%	608.400	596.457,33

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)	1.067.500	-151.800	-12,4%	1.219.300	1.118.600,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	15.000			15.000	15.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0			0	30.000,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	0			0	2.053.242,69
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.082.500	-151.800	-12,3%	1.234.300	3.216.842,69
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.072.400	-118.500	-2,8%	4.190.900	6.122.322,12
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Dispositionsfondslån energirenovering	9.800			9.800	9.787,41
	3. Helhedsplan (ustøttet)	667.500	1.300	0,2%	666.200	667.622,31
	Ydelser overført til reguleringskonto	0			0	-277.782,33
	7. Individuel køkkenrenovering	91.400			91.400	91.365,88
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.17)	110.300			110.300	116.820,00
	3. Helhedsplan (støttet)	1.436.400			1.436.400	1.392.713,93
	Ydelser overført til reguleringskonto	0			0	-1.392.713,93
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	145.779,02
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.315.400	1.300	0,1%	2.314.100	753.592,29
139	UDGIFTER I ALT	6.387.800	-117.200	-1,8%	6.505.000	6.875.914,41
140	Årets overskud					173.881,85
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	6.387.800	-117.200	-1,8%	6.505.000	7.049.796,26

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	5.546.400	-200	0,0%	5.546.600	5.438.844,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	148.400			148.400	149.172,00
202	Renter	0	-9.300	-100,0%	9.300	35.209,20
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Vaskeplads	0			0	200,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	97.900	14.700	17,7%	83.200	120.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.792.700	5.200	0,1%	5.787.500	5.743.425,20
204	Løbende tilskud fra disp.fonden (manko)	825.200	107.700	15,0%	717.500	1.300.000,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	6.371,06
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	825.200	107.700	15,0%	717.500	1.306.371,06
209	INDTÆGTER I ALT	6.617.900	112.900	1,7%	6.505.000	7.049.796,26
210	Nødvendig merindtægt/underskud	-230.100	-230.100		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	6.387.800	-117.200	-1,8%	6.505.000	7.049.796,26

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	22.200	5.600	33,7%	16.600	15.617,49
	Gadebelysning	0	-6.100	-100,0%	6.100	0,00
	3. Målerpasning m.v.	24.200	-22.100	-47,7%	46.300	23.228,75
	Afdelingens energiforbrug i alt	46.400	-22.600	-32,8%	69.000	38.846,24

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 26 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

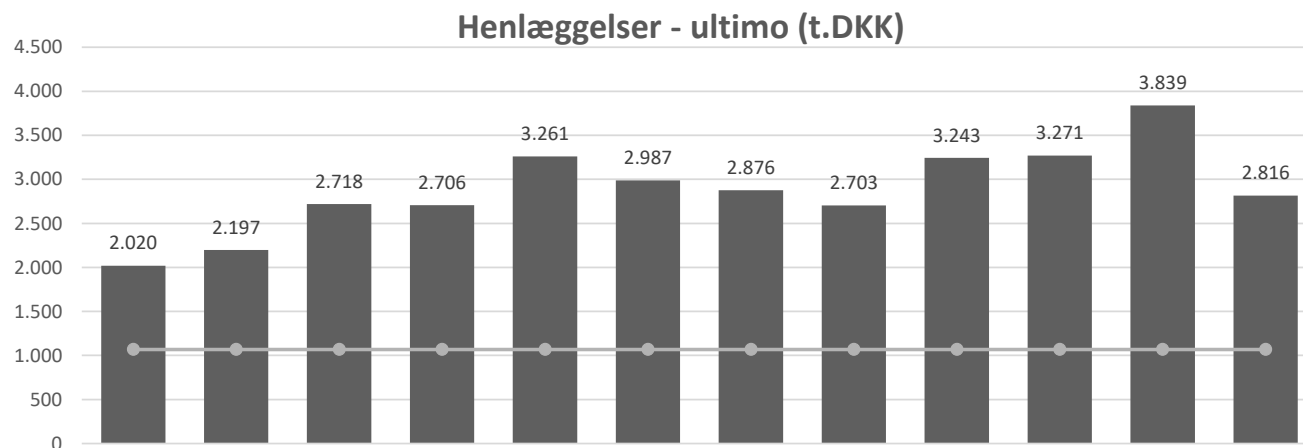
den / 2022 med en lejeregulering på -4,15%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	26

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	1.563	2.020	2.197	2.718	2.706	3.261	2.987	2.876	2.703	3.243	3.675	3.839
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	1.068	1.068	1.068	1.068	1.068	1.068	1.068	1.068	1.068	1.068	1.068	1.068
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	611	890	547	1.079	513	1.342	1.179	1.240	527	1.040	904	2.090
Henlæggelser - ultimo	2.020	2.197	2.718	2.706	3.261	2.987	2.876	2.703	3.243	3.271	3.839	2.816

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

26

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	49	0	0	0	49	0	0	0	0	340
b.bk.dør	Udskiftning af entredøre	0	0	0	0	0	468	0	0	0	0	0	0	468
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem på opgangsdøre	0	0	0	0	0	0	0	304	0	0	0	0	609
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	660
t.tt.afl.sam	Reparation af Kloakledning	0	0	0	0	0	89	0	0	0	0	0	89	1.444
	Udskiftning og renovering af brønde	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	200
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	178	0	0	0	0	0	178	0	0	0	0	888
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	345	0	0	0	0	0	0	345	0	690
	Gennemgang og vedligehold af tage	0	0	0	0	0	0	0	0	46	0	46	121	762
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	354	0	0	827
t.tt.elf.sam	Udskiftning af div. beslysning	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	652
	Udskiftning af diverse VVS	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.285
m.mu.mas	Maskinpark	0	34	101	0	0	0	135	0	0	0	0	0	911
	Service maskiner mv	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	201
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	42	58	0	52	58	0	52	58	0	52	58	0	1.090
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	0	47	0	0	47	0	0	47	0	0	47	474
	Maling af trævinduer	0	0	0	0	0	0	0	232	0	0	0	0	927
	Glas / forsikring	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	422
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	284
b.bk.væg	Maling af opgange	171	0	0	0	0	0	171	0	0	0	0	0	853
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	391	0	0	0	0	0	1.174
	Reparation og genopretning af facader	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500	1.500
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	243
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	46
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	0	0	0	31	0	0	200	0	561	2.146
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	35	0	0	0	0	35	0	35	0	209
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.943
	Udskiftning af komfur	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	71	2.120
b.bt.afl.sam	Udskiftning og renovering af afløbsinstallation	0	21	0	0	21	89	0	21	0	0	21	89	655
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	445
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	35	0	0	0	0	35	0	35	210
	Udskiftning/renovering af rørføring for varme	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	132	3.945
t.tt.afl.led	Udskiftning af Kloakledning	0	0	0	0	0	250	0	0	0	0	0	250	750
Total		611	890	547	1.079	513	1.342	1.179	1.240	527	1.040	904	2.090	30.772