

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 32

Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.936,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	5 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	45 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 3,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	35.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	36.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	15.500

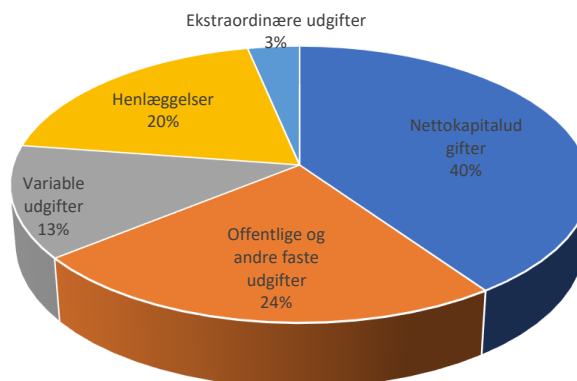
Samlet huslejeregulering 96.000

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	2.775,0 m ²	825	33	858	91.200
Almene ungdomsboliger	161,8 m ²	745	30	775	4.800
Boliglejemål i alt	2.936,8 m²	820	33	853	96.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.539	181	4.720

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 40%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 20%**
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. 32

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 3,99%.

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 stigende udgifter til bl.a. vand, renovation, fælles el, renholdelse (trappevask og vinduespolering), alm. vedligeholdelse og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning.

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. 41.900,00 fra opsamlet resultat.

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. 5.574,66.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 172.239,44.

Heraf er kr. 56.000,00 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Afdelingen har ikke haft renteindtægter på 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. 54.700,00 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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
106	Ejendomsskatter	124.100			124.100	124.027,22
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	115.000	3.000	2,7%	112.000	113.656,66
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	94.900	22.000	30,2%	72.900	67.247,67
110	Forsikring	32.600	300	0,9%	32.300	31.646,66
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	78.000	9.200	13,4%	68.800	55.054,90
	3. Målerpasning m.v.	12.600	300	2,4%	12.300	12.108,50
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	146.900	400	0,3%	146.500	146.475,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	624.100	35.200	6,0%	588.900	570.216,61
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	140.200	1.000	0,7%	139.200	127.602,05
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	67.600	4.300	6,8%	63.300	64.390,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	700			700	634,44
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	80.500	2.500	3,2%	78.000	83.341,71
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	600.876	-95.542	-13,7%	696.418	278.527,48
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-600.876	95.542	-13,7%	-696.418	-278.527,48
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	20.480,29
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-20.480,29
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	18.300			18.300	15.924,72
	Andel, viceværterfaciliteter	7.900	200	2,6%	7.700	8.823,01
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	2.600	100	4,0%	2.500	2.463,43
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.700	400	6,3%	6.300	6.148,56
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000			5.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.300			1.300	240,59
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	11.700	800	7,3%	10.900	10.487,00
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	6,21
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	342.500	8.800	2,6%	333.700	320.061,72

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)	490.000	61.500	14,4%	428.500	393.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-25.000	-100,0%	25.000	35.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	15.000			15.000	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	505.000	36.500	7,8%	468.500	428.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.522.300	80.500	3,3%	2.441.800	2.369.081,93
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Altaner	46.800			46.800	46.878,94
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	39.500			39.500	38.709,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	6.362,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-6.362,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	1.439,76
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-1.439,76
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	29.371,62
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	86.300			86.300	114.959,56
139	UDGIFTER I ALT	2.608.600	80.500	3,2%	2.528.100	2.484.041,49
140	Årets overskud					5.574,66
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.608.600	80.500	3,2%	2.528.100	2.489.616,15

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	2.288.100			2.288.100	2.243.472,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	39.500			39.500	38.709,00
	2. Almene ungdomsboliger	120.600			120.600	118.188,00
	7. Garager	4.500			4.500	4.500,00
202	Renter	0	-1.900	-100,0%	1.900	9.908,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	16.500	-500	-2,9%	17.000	15.019,87
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Parkzone	1.000	1.000		0	2.765,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	500			500	0,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	41.900	-14.100	-25,2%	56.000	54.700,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.512.600	-15.500	-0,6%	2.528.100	2.487.261,87
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.354,28
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	2.354,28
209	INDTÆGTER I ALT	2.512.600	-15.500	-0,6%	2.528.100	2.489.616,15
210	Nødvendig merindtægt/underskud	96.000	96.000		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.608.600	80.500	3,2%	2.528.100	2.489.616,15

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	78.000	10.600	15,7%	67.400	55.054,90
	Gadebelysning	0	-1.400	-100,0%	1.400	0,00
	3. Målerpasning m.v.	12.600	300	2,4%	12.300	12.108,50
	Afdelingens energiforbrug i alt	90.600	9.500	11,7%	81.100	67.163,40

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	7.300	300	4,3%	7.000	6.500,00
	Total Care	11.000	-300	-2,7%	11.300	9.424,72
	Udgifter i alt	18.300			18.300	15.924,72
203.2	Vaskeriindtægter	16.500	-500	-2,9%	17.000	15.019,87
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-1.800	-500	38,5%	-1.300	-904,85
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	2.600	100	4,0%	2.500	2.463,43
	Udgifter i alt	2.600	100	4,0%	2.500	2.463,43
203.4	Lejeindtægter	500			500	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-2.100	-100	5,0%	-2.000	-2.463,43

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 32 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

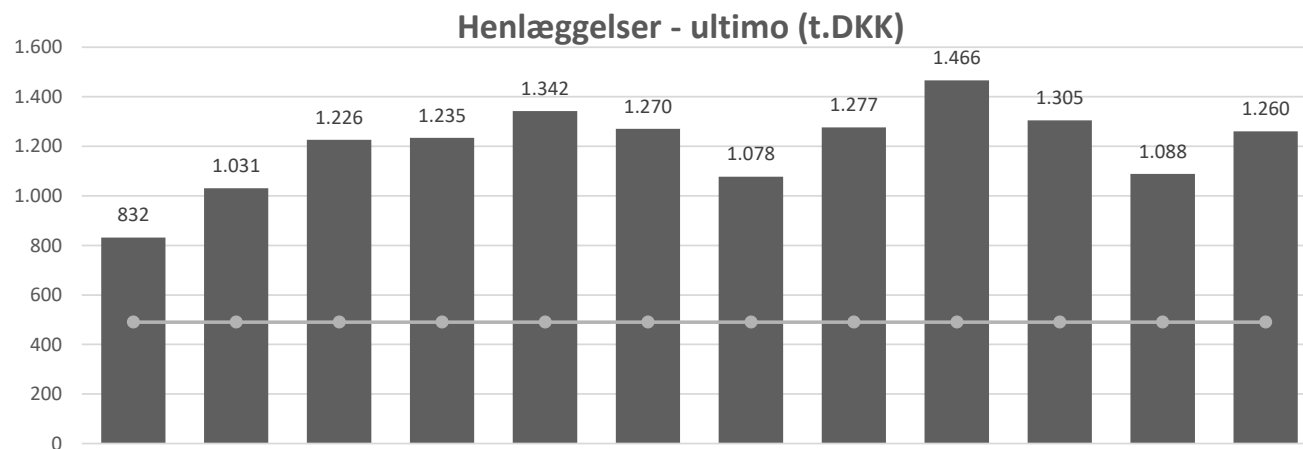
den / 2022 med en lejeregulering på 3,99%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	32

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	943	832	1.031	1.226	1.235	1.342	1.270	1.078	1.277	1.466	891	1.088
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490	490
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	601	291	295	482	383	562	682	291	300	652	293	319
Henlæggelser - ultimo	832	1.031	1.226	1.235	1.342	1.270	1.078	1.277	1.466	1.305	1.088	1.260

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022	Selskab	10	Afdeling	32								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	Total
Klassifikation	Opgavetekst													
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	20	0	0	0	0	20	0	20	121
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	604
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	423
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	180	0	0	0	0	0	360
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem på opgangsdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117	0	0	233
b.bk.tad	Eftersyn eller reparation af tagrender	44	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	0	263
	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.346
	Gennemgang og vedligehold af tage	0	0	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	400
b.bk.væg	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.772
	Vedligehold af murværk	89	0	0	0	0	0	89	0	0	0	0	0	446
	Maling af opgange	81	0	0	0	0	0	0	0	0	81	0	0	323
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	666
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	75	0	0	0	6	0	6	0	319
	Service maskiner mv	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	55
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	25	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	151
b.bk.vin	Maling af trævinduer	0	0	0	0	0	194	0	0	0	0	0	0	194
	Vedligeholdelse af vinduer	0	0	16	0	0	16	0	0	16	0	0	16	445
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.616
	Glas / forsikring	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	336
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	89
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	871
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	27
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	858
	Udskiftning af køleskabe	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	849
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	3.300
	Maling af indvendige vægge	84	0	0	0	0	0	0	0	84	0	0	0	334
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	135	0	0	0	0	0	270
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	237
	Service ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	273
t.tb.bus	Reparation/ vedligehold af udearealer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69	0	0	137
Total		601	291	295	482	383	562	682	291	300	652	293	319	20.683