

# Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

## Afdeling 34

### Storegade og Grundtvigs Alle

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	28 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.777,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	31 enh.		

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 4,94%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

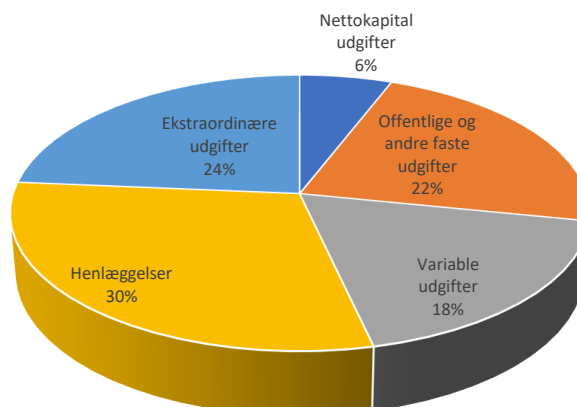
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	12.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.100
Kt. 120-124	Henlæggelser	3.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	2.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	32.500

**Samlet huslejeregulering 58.400**

Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	1.777,0 m <sup>2</sup>	665	33	698	58.400
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>1.777,0 m<sup>2</sup></b>	<b>665</b>	<b>33</b>	<b>698</b>	<b>58.400</b>
<b>Eksempel på huslejeregulering (kr.):</b>		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>	
		3.550	175	3.725	

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 6%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 18%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 30%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 24%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 34

---

### Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 4,94%.

*Budgettet for en almen afdeling skal balancere. 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, hvor forsyningsselskaberne har vaslet med store stigninger bl.a. på kwh priserne, herudover kommer der også en stigning til renholdelse (trappevask og vinduespolering) samt henlæggelser til tab ved fraflytning. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser på bygningsreoveringslån i takt med at afdelingen får mindre 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.

---

### Årsregnskabet for 2020/2021 endte med et underskud på kr. -54.312,50.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 6.166,63, som indregnes i budget 2021/2022.

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. 43.300,00 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	81.600			81.600	80.876,05
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>81.600</b>			<b>81.600</b>	<b>80.876,05</b>
106	Ejendomsskatter	33.000			33.000	32.912,41
107	Målerpasning - vand	3.600	500	16,1%	3.100	3.449,75
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	60.500	1.600	2,7%	58.900	52.786,85
110	Forsikring	24.200	200	0,8%	24.000	23.485,38
111	<b>Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):</b>					
	1. El og varme til fællesarealer	53.700	9.300	20,9%	44.400	37.632,06
	3. Målerpasning m.v.	11.900	900	8,2%	11.000	11.439,01
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	101.200	300	0,3%	100.900	100.905,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>308.100</b>	<b>12.800</b>	<b>4,3%</b>	<b>295.300</b>	<b>282.610,46</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	74.400	800	1,1%	73.600	66.568,48
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	55.200	7.000	14,5%	48.200	52.533,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	6.200	100	1,6%	6.100	6.007,59
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	47.000			47.000	88.312,77
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	620.746	-17.575	-2,8%	638.321	515.059,77
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-620.746	17.575	-2,8%	-638.321	-515.059,77
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	7.497,20
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-7.497,20
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	27.800	-2.200	-7,3%	30.000	29.412,90
	Andel, viceværtsfaciliteter	4.100	300	7,9%	3.800	4.597,03
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.300	300	7,5%	4.000	3.912,72
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	500,00
	4. a. Fritidsomkostninger	500			500	173,65
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	145,57
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	23.500	1.800	8,3%	21.700	20.978,00
	9. Diverse	0			0	4,27
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>252.800</b>	<b>8.100</b>	<b>3,3%</b>	<b>244.700</b>	<b>273.146,48</b>

# DRIFTSBUDGET FOR 2022/2023

## UDGIFTER (fortsat) :

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)	411.300			411.300	405.200,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	3.000	3.000		0	0,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>414.300</b>	<b>3.000</b>	<b>0,7%</b>	<b>411.300</b>	<b>405.200,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>1.056.800</b>	<b>23.900</b>	<b>2,3%</b>	<b>1.032.900</b>	<b>1.041.832,99</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
126	<b>Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:</b>					
	1. Ombygning erhverv til bolig (303.10)	20.900			20.900	20.900,00
127	<b>Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:</b>					
	1. Ombygning 1	101.200			101.200	99.698,82
	2. Ombygning 2	205.200	2.000	1,0%	203.200	199.986,89
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	12.828,25
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-10.323,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-2.505,25
131	<b>Andre renter:</b>					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	33.522,31
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>327.300</b>	<b>2.000</b>	<b>0,6%</b>	<b>325.300</b>	<b>354.108,02</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>1.384.100</b>	<b>25.900</b>	<b>1,9%</b>	<b>1.358.200</b>	<b>1.395.941,01</b>
140	Årets overskud					0,00
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>1.384.100</b>	<b>25.900</b>	<b>1,9%</b>	<b>1.358.200</b>	<b>1.395.941,01</b>
	<b>INDTÆGTER:</b>					
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	1.181.300			1.181.300	1.158.288,00
	4. Erhverv	125.200	1.300	1,0%	123.900	119.190,00
202	Renter	0	-1.800	-100,0%	1.800	0,00
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	2. Drift af fællesvaskeri	19.200	-1.800	-8,6%	21.000	19.750,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-30.200	-100,0%	30.200	43.300,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.325.700</b>	<b>-32.500</b>	<b>-2,4%</b>	<b>1.358.200</b>	<b>1.340.528,00</b>
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.100,51
<b>208</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>1.100,51</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>1.325.700</b>	<b>-32.500</b>	<b>-2,4%</b>	<b>1.358.200</b>	<b>1.341.628,51</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	58.400	58.400		0	54.312,50
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>1.384.100</b>	<b>25.900</b>	<b>1,9%</b>	<b>1.358.200</b>	<b>1.395.941,01</b>

<b>SPECIFIKATIONER</b>					
Konto nr.	Budget 2022/2023	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2021/2022	Regnskab 2020/2021
<b>111 Afdelingens energiforbrug:</b>					
1. El til fællesarealer	53.700	9.300	20,9%	44.400	37.632,06
3. Målerpasning m.v.	11.900	900	8,2%	11.000	11.439,01
<b>Afdelingens energiforbrug i alt</b>	<b>65.600</b>	<b>10.200</b>	<b>18,4%</b>	<b>55.400</b>	<b>49.071,07</b>

<b>DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203</b>					
<b>118.1 Drift af vaskeri</b>					
Forbrugsafgifter	15.000	-1.000	-6,3%	16.000	14.735,57
Total Care	12.800	-1.200	-8,6%	14.000	14.677,33
<b>Udgifter i alt</b>	<b>27.800</b>	<b>-2.200</b>	<b>-7,3%</b>	<b>30.000</b>	<b>29.412,90</b>
<b>203.2 Vaskeriindtægter</b>	<b>19.200</b>	<b>-1.800</b>	<b>-8,6%</b>	<b>21.000</b>	<b>19.750,00</b>
<b>Over-/underskud af fællesvaskeri</b>	<b>-8.600</b>	<b>400</b>	<b>-4,4%</b>	<b>-9.000</b>	<b>-9.662,90</b>

## 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).

<b>Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed:</b>	kr.	3.265
<b>Administrationsbidrag pr. afdeling:</b>	kr.	20.000
<b>Bidrag til dispositionsfond:</b>		Opkræves ikke
<b>Bidrag til arbejdskapital:</b>		Opkræves ikke
<b>BL- kontingent:</b>	kr.	153 pr. lejlighed / kr. 51 pr. enkeltværelse
<b>Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb</b>	kr.	3.000 pr. afdelingsbestyrelsesmedlem (max.beløb)
<b>Fritidsomkostninger:</b>	kr.	1,25 pr. m <sup>2</sup> boligareal til afd. fælles aktiviteter
<b>Fritidsomkostninger, kollegie:</b>	kr.	2,50 pr. m <sup>2</sup> boligareal til afd. fælles aktiviteter
	kr.	0,45 pr. m <sup>2</sup> 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 34 er godkendt af afdelingsbestyrelsen**

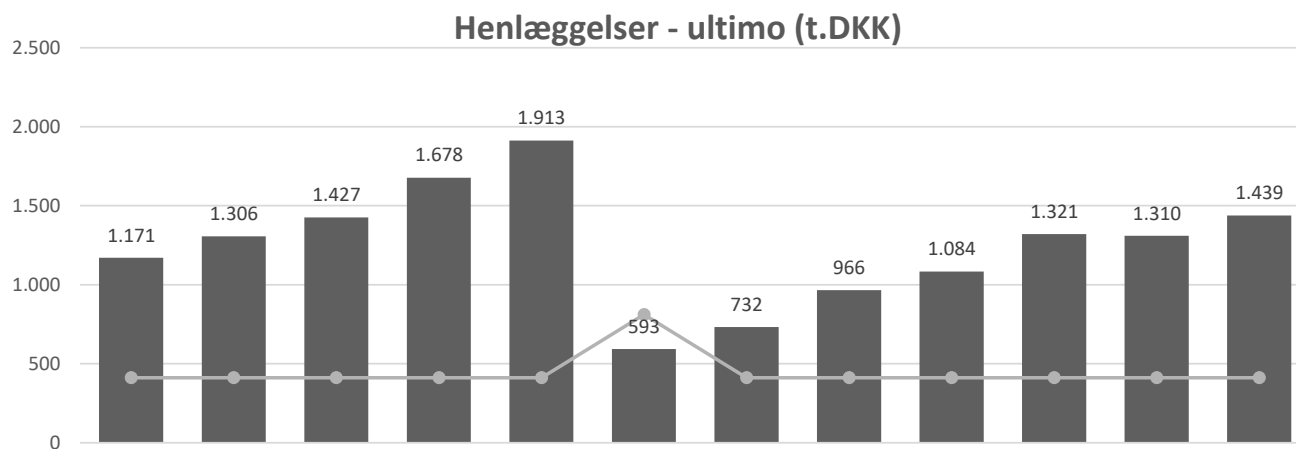
**den / 2022 med en lejeregulering på 4,94%**

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	34

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	1.381	1.171	1.306	1.427	1.678	1.913	593	732	966	1.084	1.065	1.310
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411	411
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	400	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	621	277	290	160	177	2.131	272	178	293	174	167	282
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>1.171</b>	<b>1.306</b>	<b>1.427</b>	<b>1.678</b>	<b>1.913</b>	<b>593</b>	<b>732</b>	<b>966</b>	<b>1.084</b>	<b>1.321</b>	<b>1.310</b>	<b>1.439</b>

Henlæggelse  
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

34

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.bi.bad	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.827
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	81
b.bk.alt	Reparation af altaner	194	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	582
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	503
	Renovering af vandinstallationer	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	622
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	1.926	0	0	0	0	0	0	1.926
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	50	0	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	302
	Maling af opgange	156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	467
m.mu.mas	Maskinpark	0	114	0	0	0	0	0	0	118	0	4	114	581
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	112	0	0	0	0	0	225
b.bk.tad	Gennemgang og vedligehold af tage	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300
	Udskifting af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.354
t.tb.bus	Udskiftning af buske eller træer	0	0	21	0	0	0	0	0	21	0	0	0	104
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	603
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	14	0	0	0	0	14	0	14	83
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	1.166
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	178
b.bt.var.rør	Vedligeholdelse vandinstallation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	888
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	50
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	747
	Udskiftning af køleskabe	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	653
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	234
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	97
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elektronisk kommunikation	0	0	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	90
<b>Total</b>		<b>621</b>	<b>277</b>	<b>290</b>	<b>160</b>	<b>177</b>	<b>2.131</b>	<b>272</b>	<b>178</b>	<b>293</b>	<b>174</b>	<b>167</b>	<b>282</b>	<b>13.681</b>