

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 35

Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	45 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	2.662,4 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	45 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 1,65%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-1.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	4.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	45.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-9.900

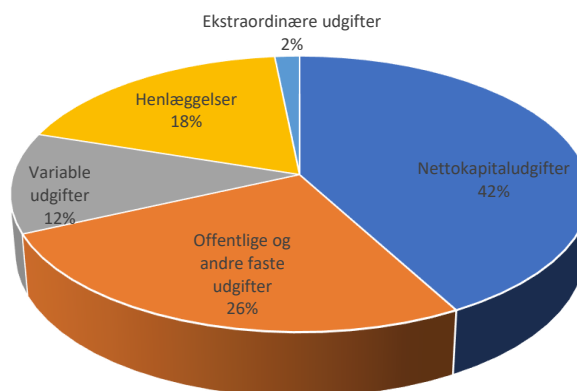
Samlet huslejeregulering 38.000

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	2.287,9 m ²	876	890	33.000
Almene ungdomsboliger	374,5 m ²	806	819	5.000
Boliglejermål i alt	2.662,4 m²	866	880	38.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.619	76	4.695

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 42%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 35

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 1,65%.

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, afdelingens energiforbrug og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. ejendomsskatter og 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

Boligafgifter for ungdomsboliger (kt. 201.2) er reguleret med kr. 4.800, da ungdomsboligerne i nr. 34 er varslet forhøjelse af lejen inden budgetårets start pga. stigende el-priser. Dette skyldes, at el er indeholdt i huslejen.

I budgettet for 2022/2023 er indtægtsført kr. 13.400,00 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. 23.092,87.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 48.636,58.

Heraf er kr. 8.500,00 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. 7.600,00 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	15.300	-400	-2,5%	15.700	15.518,79
	Periodisering af lån	0			0	1,28
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-8.100	400	-4,7%	-8.500	-8.434,42
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	1.009.700			1.009.700	1.009.671,08
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.016.900			1.016.900	1.016.756,73
106	Ejendomsskatter	111.400	-30.000	-21,2%	141.400	110.516,03
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	133.000	4.000	3,1%	129.000	135.264,28
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	96.300	6.600	7,4%	89.700	83.118,00
110	Forsikring	26.600	200	0,8%	26.400	25.856,34
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	67.400	-600	-0,9%	68.000	9.656,91
	2. El og varme til ungdomsboliger	17.300	17.300		0	47.876,03
	3. Målerpasning m.v.	13.600	400	3,0%	13.200	13.101,88
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	632.500	-1.700	-0,3%	634.200	591.864,47
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	133.400	1.100	0,8%	132.300	121.111,02
	2. Fælles rengøring (trapevask, vinduespolering m.v.)	0			0	-1.125,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	700			700	634,20
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	80.000	2.000	2,6%	78.000	87.283,31
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	492.297	-690.847	-58,4%	1.183.144	105.472,55
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-492.297	690.847	-58,4%	-1.183.144	-105.472,55
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	34.000	700	2,1%	33.300	41.178,23
	Andel, viceværterfaciliteter	7.500	500	7,1%	7.000	8.375,19
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	3.200			3.200	2.967,89
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.900	500	7,8%	6.400	6.288,30
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	6.000			6.000	266,90
	4. a. Fritidsomkostninger	1.000			1.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.200			1.200	218,11
	6. Advokatomkostninger	0	-500	-100,0%	500	0,00
	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	285.600	4.600	1,6%	281.000	277.691,36

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)	440.000	55.000	14,3%	385.000	343.200,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0	-10.000	-100,0%	10.000	15.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.000			5.000	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	445.000	45.000	11,3%	400.000	358.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.380.000	47.900	2,1%	2.332.100	2.244.512,56
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	38.300			38.300	38.280,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	396,51
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-396,51
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	35.280,86
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	38.300			38.300	73.560,86
139	UDGIFTER I ALT	2.418.300	47.900	2,0%	2.370.400	2.318.073,42
140	Årets overskud					23.092,87
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.418.300	47.900	2,0%	2.370.400	2.341.166,29

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.004.700			2.004.700	1.966.176,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	38.300			38.300	38.280,00
	2. Almene ungdomsboliger	301.900	4.800	1,6%	297.100	291.432,00
202	Renter	0	-1.800	-100,0%	1.800	9.461,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	21.000	1.000	5,0%	20.000	24.735,50
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Parkzone	1.000	1.000		0	1.975,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	13.400	4.900	57,6%	8.500	7.600,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.380.300	9.900	0,4%	2.370.400	2.339.659,50
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.506,79
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	1.506,79
209	INDTÆGTER I ALT	2.380.300	9.900	0,4%	2.370.400	2.341.166,29
210	Nødvendig merindtægt/underskud	38.000	38.000		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.418.300	47.900	2,0%	2.370.400	2.341.166,29

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	67.400	400	0,6%	67.000	9.656,91
Gadebelysning	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
2. El til ungdomsboliger	17.300	17.300		0	47.876,03
3. Målerpasning m.v.	13.600	400	3,0%	13.200	13.101,88
Afdelingens energiforbrug i alt	98.300	17.100	21,1%	81.200	70.634,82

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	8.000			8.000	7.555,80
Rengøring	12.000			12.000	12.210,00
Total Care	14.000	700	5,3%	13.300	21.412,43
Udgifter i alt	34.000	700	2,1%	33.300	41.178,23
203.2 Vaskeriindtægter	21.000	1.000	5,0%	20.000	24.735,50
Over-/underskud af fællesvaskeri	-13.000	300	-2,3%	-13.300	-16.442,73
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	3.200			3.200	2.967,89
Udgifter i alt	3.200			3.200	2.967,89
203.4 Lejeindtægter	0			0	0,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-3.200			-3.200	-2.967,89

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 35 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

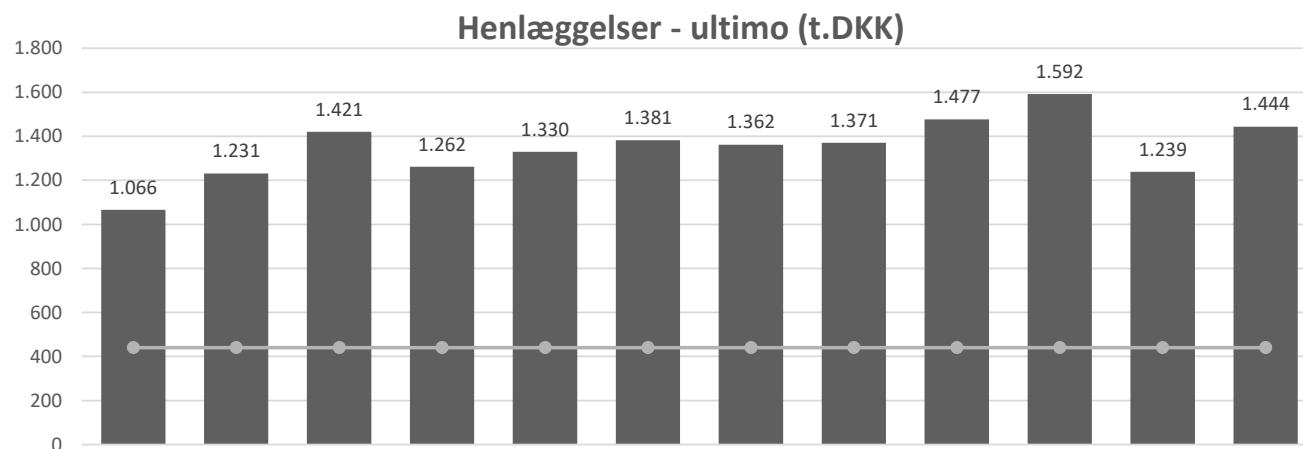
den / 2022 med en lejeregulering på 1,65%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	35

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	1.118	1.066	1.231	1.421	1.262	1.330	1.381	1.362	1.371	1.477	1.030	1.239
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440	440
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	492	275	251	599	372	388	459	432	334	325	231	235
Henlæggelser - ultimo	1.066	1.231	1.421	1.262	1.330	1.381	1.362	1.371	1.477	1.592	1.239	1.444

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget		01-10-2022	Selskab	10	Afdeling	35								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.bi.bad	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.835
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	121
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	139	0	0	0	0	279
	Service ventilationsanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	149
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	883
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	20	0	0	0	0	20	0	20	121
b.bi.hvi	Rep. Eller udskiftning af emhætte	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	298
	Udskiftning af komfur	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	816
	Udskiftning af køleskabe	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	806
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	58	40	40	40	40	174	40	40	58	0	0	0	530
b.bt.adg.sam	Reparation eller Udskiftning/renovering af dør	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91	0	0	182
b.bt.van.sam	Renovering af vandinstallationer	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	302
	Udskiftning af diverse VVS	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	1.379
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	135	0	0	0	0	0	270
b.bk.vin	Glas / forsikring	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	296
	Maling af trævinduer	53	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	266
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.132
	Maling af indvendige vægge	105	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	27
m.mu.mas	Service maskiner mv	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	55
	Maskinpark	0	0	0	0	81	0	0	0	0	0	0	0	319
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	3	3	3	3	3	3	3	41	3	3	3	3	207
b.bk.tad	Gennemgang og vedligehold af tage	0	0	0	94	0	0	0	0	0	0	0	0	189
	Udskifting af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.603
t.tt.afl.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	0	250	0	0	0	0	0	0	0	0	250
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	44	0	0	0	0	0	0	0	44	0	0	0	178
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	20	0	0	0	20	0	0	0	20	0	20	0	161
Total		492	275	251	599	372	388	459	432	334	325	231	235	14.324