

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 39

Niels Engers Vej 8A-I

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	632,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 1,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

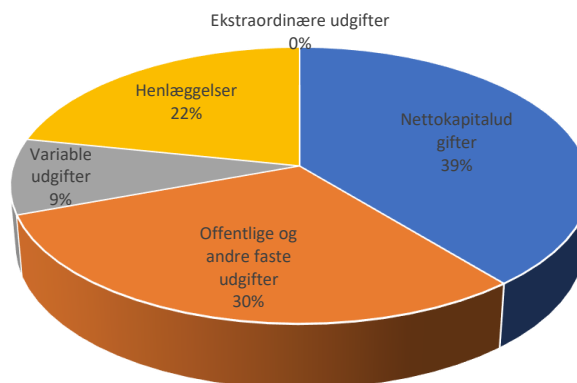
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-4.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	-1.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	17.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-700

Samlet huslejerregulering 10.800

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	632,0 m ²	862	17	879	10.800
Boliglejemål i alt	632,0 m²	862	17	879	10.800
Eksempel på huslejerregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		4.884	97	4.981	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 39%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 30%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 9%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 0%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 39

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 1,98%.

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. henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. renovation og alm. vedligeholdelse.

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. 11.900,00 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. 14.732,05.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 45.380,59.

Heraf er kr. 10.200,00 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 forrentning af mellemregningen på - 1,71%, svarende til markedsafkast, mod budgetteret 0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 21.900,00 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.	221.800			221.800	221.806,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	221.800			221.800	221.806,52
106	Ejendomsskatter	71.700			71.700	71.678,80
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	22.000			22.000	18.097,35
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	22.700	-5.100	-18,3%	27.800	23.459,54
	2. Containertømning	0	-100	-100,0%	100	0,00
110	Forsikring	6.500	200	3,2%	6.300	6.209,11
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	0			0	441,46
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemåsenhed	29.400	100	0,3%	29.300	29.295,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	172.300	-4.900	-2,8%	177.200	169.181,26
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	24.000	300	1,3%	23.700	21.526,09
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	126,82
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	21.000	-2.000	-8,7%	23.000	9.725,49
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	61.629	-66.481	-51,9%	128.110	13.979,91
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-61.629	66.481	-51,9%	-128.110	-13.979,91
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.000	500	100,0%	500	819,99
	Andel, viceværftfaciliteter	1.300			1.300	1.486,04
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.400	100	7,7%	1.300	1.257,66
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000	-200	-16,7%	1.200	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	51,78
	9. Diverse	0			0	1,24
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	50.200	-1.300	-2,5%	51.500	34.995,11
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	123.600	17.700	16,7%	105.900	97.200,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0			0	2.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	123.600	17.700	16,7%	105.900	99.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	567.900	11.500	2,1%	556.400	525.182,89
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	17.210,82
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	500,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	17.710,82
139	UDGIFTER I ALT	567.900	11.500	2,1%	556.400	542.893,71
140	Årets overskud					14.732,05
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	567.900	11.500	2,1%	556.400	557.625,76

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	544.700			544.700	534.924,00
202	Renter	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	500			500	500,40
	6. Overført fra opsamlet resultat	11.900	1.700	16,7%	10.200	21.900,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	557.100	700	0,1%	556.400	557.324,40
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	301,36
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	301,36
209	INDTÆGTER I ALT	557.100	700	0,1%	556.400	557.625,76
210	Nødvendig merindtægt/underskud	10.800	10.800		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	567.900	11.500	2,1%	556.400	557.625,76

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	0			0	441,46
	Afdelingens energiforbrug i alt	0			0	441,46

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	1.000	500	100,0%	500	819,99
203.33	Lejeindtægter	500			500	500,40
	Over-/underskud af gæsteværelser	-500	-500		0	-319,59

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 39 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

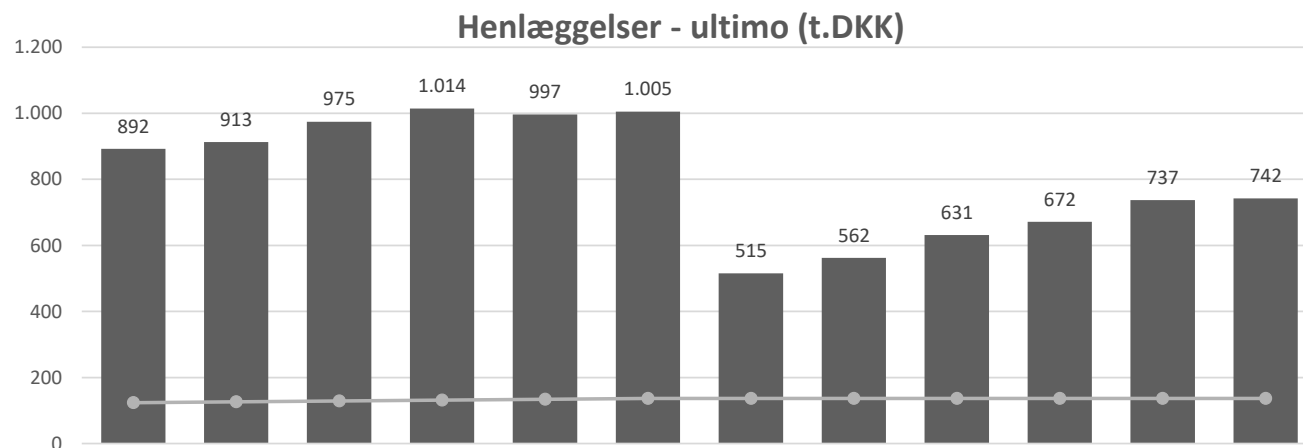
den / 2022 med en lejeregulering på 1,98%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	39

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	830	892	913	975	1.014	997	1.005	515	562	631	667	737
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	124	126	129	131	134	137	137	137	137	137	137	137
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	62	105	67	92	151	128	627	89	68	96	66	132
Henlæggelser - ultimo	892	913	975	1.014	997	1.005	515	562	631	672	737	742

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

39

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	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	50
b.bi.bad	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	585
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	28
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	173
b.bk.tad	Gennemgang og vedligehold af tage	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121
	Udskifting af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.060
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108
b.bt.van.for	Varmtvandsinstallationer i enkelte boliger	0	0	0	0	82	0	0	0	0	0	0	0	164
b.bk.vin	Maling af trævinduer	0	0	0	0	0	61	0	0	0	0	0	61	306
	Glas / forsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	62
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73
	Udskiftning af emhætter	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	0	24	1	0	1	0	76
	Service maskiner mv	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	35
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	30	0	0	0	0	0	30	0	0	151
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0	4	24
	Udskiftning af radiatore	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	652
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	0	565	0	0	0	0	0	565
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	142
	Udskiftning af komfur	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	383
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73
Total		62	105	67	92	151	128	627	89	68	96	66	132	5.094