

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 42

Havnegade 11-13

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	923,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
		El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 4,90%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

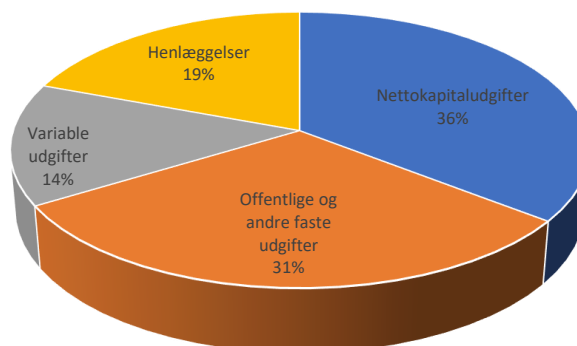
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	3.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	115.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	6.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	0
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-83.100

Samlet huslejeregulering 41.600

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 ungdomsboliger	923,7 m ²	920	45	965	41.600
Boliglejemål i alt	923,7 m²	920	45	965	41.600
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		3.035	149	3.184	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 36%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 31%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 19%**
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. 42

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 4,9%.

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

Budgettets væsentligste stigning ses i udgifter til ejendomsskat. Dette skyldes ny lokalplan for området, der har forhøjet bebyggelsesprocenten og dermed grundværdien for ejendommen væsentligt.

Derudover er der bl.a. stigende udgifter til renovation, fælles el 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. 20.400 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.

Der er i budgettet givet et tilskud fra foreningen på kr. 78.000 grundet stor stigning i ejendomsskatten. Tilskuddet vil blive aftrappet gradvist.

Årsregnskabet for 2020/2021 endte med et underskud på kr. -10.062,32.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 38.457,64.

Heraf er kr. 18.000,00 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Afdelingen har ikke haft renteindtægter 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. 26.500 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	622.600	2.700	0,4%	619.900	622.524,19
	Periodisering af lån	0			0	63,30
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-263.700	600	-0,2%	-264.300	-271.340,96
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	358.900	3.300	0,9%	355.600	351.246,53
106	Ejendomsskatter	114.700	96.500	530,2%	18.200	17.347,04
107	Målerpasning - vand	2.400			2.400	2.336,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	50.200	10.300	25,8%	39.900	39.267,00
110	Forsikring	10.600	100	1,0%	10.500	10.227,11
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	31.600	7.000	28,5%	24.600	20.687,69
	3. Målerpasning m.v.	7.400	900	13,8%	6.500	7.091,50
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	75.100	200	0,3%	74.900	74.865,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	312.000	115.000	58,4%	197.000	191.821,59
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	40.500	500	1,3%	40.000	35.424,12
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	37.800	700	1,9%	37.100	35.970,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	400			400	324,14
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	20.500	2.500	13,9%	18.000	26.814,18
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	108.285	-42.845	-28,3%	151.130	114.648,99
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-108.285	42.845	-28,3%	-151.130	-114.648,99
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	24.800	2.300	10,2%	22.500	23.593,95
	Andel, viceværterfaciliteter	2.200	-600	-21,4%	2.800	2.432,86
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.500	200	6,1%	3.300	3.214,02
	4. a. Fritidsomkostninger	2.300			2.300	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	75,67
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	11.700	800	7,3%	10.900	10.487,00
	9. Diverse	500			500	3,17
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	144.600	6.400	4,6%	138.200	138.339,11
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	195.700			195.700	179.500,00
124.8	HENLÆGSELSE I ALT	195.700			195.700	179.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.011.200	124.700	14,1%	886.500	860.907,23
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	1.668,65
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-1.668,65
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	20.150,73
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	20.150,73
139	UDGIFTER I ALT	1.011.200	124.700	14,1%	886.500	881.057,96
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.011.200	124.700	14,1%	886.500	881.057,96

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 :					
	2. Almene ungdomsboliger	849.400			849.400	821.859,00
202	Renter	0	-1.100	-100,0%	1.100	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	78.000	78.000		0	0,00
	2. Drift af fællesvaskeri	21.800	3.800	21,1%	18.000	21.866,50
	6. Overført fra opsamlet resultat	20.400	2.400	13,3%	18.000	26.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	969.600	83.100	9,4%	886.500	870.225,50
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	770,14
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	770,14
209	INDTÆGTER I ALT	969.600	83.100	9,4%	886.500	870.995,64
210	Nødvendig merindtægt/underskud	41.600	41.600		0	10.062,32
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.011.200	124.700	14,1%	886.500	881.057,96

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	31.600	7.000	28,5%	24.600	20.687,69
	3. Målerpasning m.v.	7.400	900	13,8%	6.500	7.091,50
	Afdelingens energiforbrug i alt	39.000	7.900	25,4%	31.100	27.779,19

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	10.300	-200	-1,9%	10.500	9.894,70
	Total Care	14.500	2.500	20,8%	12.000	13.699,25
	Udgifter i alt	24.800	2.300	10,2%	22.500	23.593,95
203.2	Vaskeriindtægter	21.800	3.800	21,1%	18.000	21.866,50
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-3.000	1.500	-33,3%	-4.500	-1.727,45

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
Afdelingbestyrelsens 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 42 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

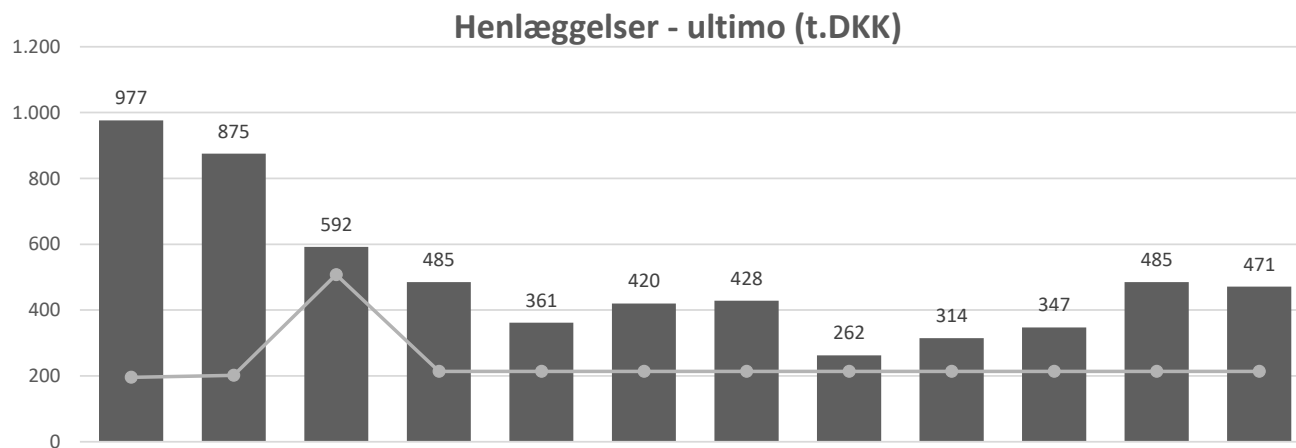
den / 2022 med en lejeregulering på 4,9%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	42

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	889	977	875	592	485	361	420	428	262	314	433	485
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	196	202	208	214	214	214	214	214	214	214	214	214
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	300	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	108	303	790	322	337	155	206	380	162	181	162	228
Henlæggelser - ultimo	977	875	592	485	361	420	428	262	314	347	485	471

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

42

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	1.035
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	11	11	11	202	11	11	11	11	11	11	11	11	522
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	574
	Gennemgang og vedligehold af tage	0	0	0	0	0	55	0	0	0	0	0	55	220
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	67
b.bk.væg	Maling af opgange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62	0	62	187
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	59	0	59	0	176
b.bk.vin	Glas / forsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	167
	Smøring og justering af vinduer	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	80
	Maling af trævinduer	0	203	0	0	0	0	0	178	0	0	0	0	915
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	890
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	230
	Udskiftning af køleskabe	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	339
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	400
	Vedligeholdelse vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	176
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elektronisk kommunikation	0	0	0	0	0	0	0	101	0	0	0	0	101
b.bt.var.sam	Udskiftning af fælles varmeinstallationer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	176
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	10	62
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	38	0	0	0	3	0	3	0	161
b.bt.af.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	204
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	72
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	98	0	0	0	0	0	195
t.tt.af.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	0	0	188	0	0	0	0	0	0	0	188
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	690	0	0	0	0	0	0	0	0	0	690
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	900
Total		108	303	790	322	337	155	206	380	162	181	162	228	8.798