

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 44

Islandsgade 54-62

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	24 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1436,2 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	24 enh.	EI-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: **1,99%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105 Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113 Offentlige og andre faste udgifter	-7.600
Kt. 114-119 Variable udgifter	-5.800
Kt. 120-124 Henlæggelser	43.500
Kt. 125-134 Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206 Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-5.400

Samlet huslejeregulering 24.700

Lejeregulering pr. m ²		Nuværende gns.leje pr. m ²	Regulering gns. pr. m ²	Ny gns.leje pr. m ²	Samlet årlig lejeregulering kr.
Almene familieboliger	1.256,2 m ²	865,15	17,22	882,37	21.600
Almene ungdomsboliger	180,0 m ²	868,33	17,28	885,61	3.100
Beboelse i alt	1.436,2 m²	865,55	17,22	882,77	24.700
Eksempel på huslejeregulering (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			4.902	98	5.000

Planlagt og periodisk vedligeholdelse for 2021/2022:

For afdelingen er der udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der strækker sig 30 år frem i tiden.

Kommentarer:

Budgettet for 2021/2022 udviser en lejestigning på 1,99%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. renovation, almindelig vedligeholdelse og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt tab ved fraflytning Stigning i renovation skyldes kommunal omlægning af takstsystemet, så bidraget pr. bolig er steget, mens tømningsbidraget er faldet. Grundet skærpede regler for vedligeholdelsesplanlægning er der behov for øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. vandafgift, forsikring, forbrug til fællesarealer og ungdomsboliger, drift af fælles-vaskeri og afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringssselskab efter udbud.

I budgettet for 2021/2022 er indtægtsført kr. 30000 fra opsamlet resultat.

Afvigelsen på boligafgift kto. 201 har årsag i, at lejestigningen for 20/21 er fordelt på 9 måneder i stedet for 12 måneder, da Esbjerg kommune skulle godkende budgettet, derfor kunne varsling ikke ske til d. 1/10-2020.

Forrentning af mellemregningen med Ungdomsbo er budgetteret til 0,10% p.a. - svarende til budgettet for 2020/21.

Årsregnskabet for 2019/2020 endte med et overskud på kr. 23583,31.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 119671,63.

Heraf er kr. 37100 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2020/2021, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Året endte med en forrentning af mellemregningen på 0,06% (markedsrente) mod budgetteret 0,10%.

Budgetforudsætninger 2021/22

Administrationsbidrag

Foreningsbudgettet danner grundlag for beregning af administrationsbidrag. Administrationsbidrag pr. lme udgør kr. 3.255 (2020/21 kr. 3.255, 2019/20 kr. 2.821, 2018/19 kr. 2.934 og 2017/18 kr. 2.934 og kr. 20.000 pr. afdeling (uændret).

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed:	kr.	3.255
Administrationsbidrag pr. afdeling:	kr.	20.000
Bidrag til dispositionsfond:	Opkræves ikke	
Bidrag til arbejdskapital:	Opkræves ikke	
BL- kontingent:	kr.	143 pr. lejlighed / kr. 48 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 afdelinger .

Alm. vedligeholdelse: Budgetteres med udgangspunkt i ejendomsfunktionærerne og teknisk afdelings beregninger, med udgangspunkt i forventet behov og forbrugt i 2019/20.

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse: Henlæggelser er korrigeret iht. afdelingernes 30 års planer udarbejdet af teknisk 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 2019/20 udgjorde satsen 0,06% og året tidligere 0%.

Budgetrenten til afdelingerne i 2021/22 er fastlagt til 0,10% p.a. ud fra nuværende forventninger til obligationsmarkedet.

Budgettets øvrige poster er vurderet og korrigeret med forventning om alm. pristalsudvikling

Budgettet for afdeling 44 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 1,99%.

DRIFTSBUDGET FOR 2021/2022

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2020/2021 (Kr.)	Regnskab 2019/2020 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	0			0	0,00
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	537.100			537.100	537.144,04
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	537.100			537.100	537.144,04
106	Ejendomsskatter	71.700			71.700	67.135,47
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	65.000	-7.000	-9,7%	72.000	51.498,92
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	46.900	8.600	22,5%	38.300	35.909,50
	2. Containertømning	0	-200	-100,0%	200	0,00
110	Forsikring	16.900	-2.900	-14,6%	19.800	21.343,06
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	43.300	-2.800	-6,1%	46.100	41.280,50
	2. El og varme til ungdomsboliger	6.100	-3.900	-39,0%	10.000	5.782,30
	3. Målerpasning m.v.	6.600	600	10,0%	6.000	6.432,50
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	78.100			78.100	67.704,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	354.600	-7.600	-2,1%	362.200	317.086,25
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	42.400	-1.700	-3,9%	44.100	41.004,51
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	64.200	2.200	3,5%	62.000	60.547,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	400			400	342,07
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	41.000	1.500	3,8%	39.500	52.256,57
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	214.624	-37.376	-14,8%	252.000	168.084,02
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-214.624	37.376	-14,8%	-252.000	-168.084,02
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	4.611,96
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-4.611,96
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	8.000	-4.000	-33,3%	12.000	10.060,58
	Andel, viceværtsfaciliteter	3.800	-300	-7,3%	4.100	3.523,05
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.400			3.400	3.294,48
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	0	-3.000	-100,0%	3.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	600			600	285,54
	6. Advokatombudsninger	0	-500	-100,0%	500	0,00
	7. Trappenyt	0			0	703,58
	9. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	10.800			10.800	10.488,76
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	354,76
	12 Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	175.100	-5.800	-3,2%	180.900	182.861,40

DRIFTSBUDGET FOR 2021/2022

120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	261.500	39.500	17,8%	222.000	207.400,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000			10.000	10.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	4.000	4.000		0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	275.500	43.500	18,8%	232.000	217.400,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.342.300	30.100	2,3%	1.312.200	1.254.491,69
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	2. Frafly. lejers godtgj. forbedringer	1.500			1.500	1.449,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	3.116,38
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-3.116,38
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	9.403,02
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-7.968,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-1.435,02
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.500			1.500	1.449,00
139	UDGIFTER I ALT	1.343.800	30.100	2,3%	1.313.700	1.255.940,69
140	Årets overskud					23.583,31
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.343.800	30.100	2,3%	1.313.700	1.279.524,00

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2020/2021 (Kr.)	Regnskab 2019/2020 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.086.800	8.000	0,7%	1.078.800	1.054.968,00
	2. Almene ungdomsboliger	156.300	1.000	0,6%	155.300	151.704,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	3.900			3.900	3.848,00
	8. Særlig forh. i forbr. lejemål (alm. råderet)	1.500			1.500	1.449,00
202	Renter	1.600			1.600	918,61
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	6.000			6.000	8.024,82
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Miljøstation	4.000	1.500	60,0%	2.500	5.528,45
	6. Overført fra opsamlet resultat	30.000	-7.100	-19,1%	37.100	30.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.290.100	3.400	0,3%	1.286.700	1.256.640,88
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	566,12
	Andel fællesudgifter erhverv	29.000	2.000	7,4%	27.000	22.317,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	29.000	2.000	7,4%	27.000	22.883,12
209	INDTÆGTER I ALT	1.319.100	5.400	0,4%	1.313.700	1.279.524,00
210	Nødvendig merindtægt/underskud	24.700	24.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.343.800	30.100	2,3%	1.313.700	1.279.524,00

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2020/2021	Regnskab 2019/2020
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	32.200	-4.200	-11,5%	36.400	30.581,72
	Gadebelysning	1.500	1.500		0	1.516,16
	Varme til fællesarealer	9.600	-100	-1,0%	9.700	9.182,62
	2. El til ungdomsboliger	6.100	-3.900	-39,0%	10.000	5.782,30
	3. Målerpasning m.v.	6.600	600	10,0%	6.000	6.432,50
	Afdelingens energiforbrug i alt	56.000	-6.100	-9,8%	62.100	53.495,30

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

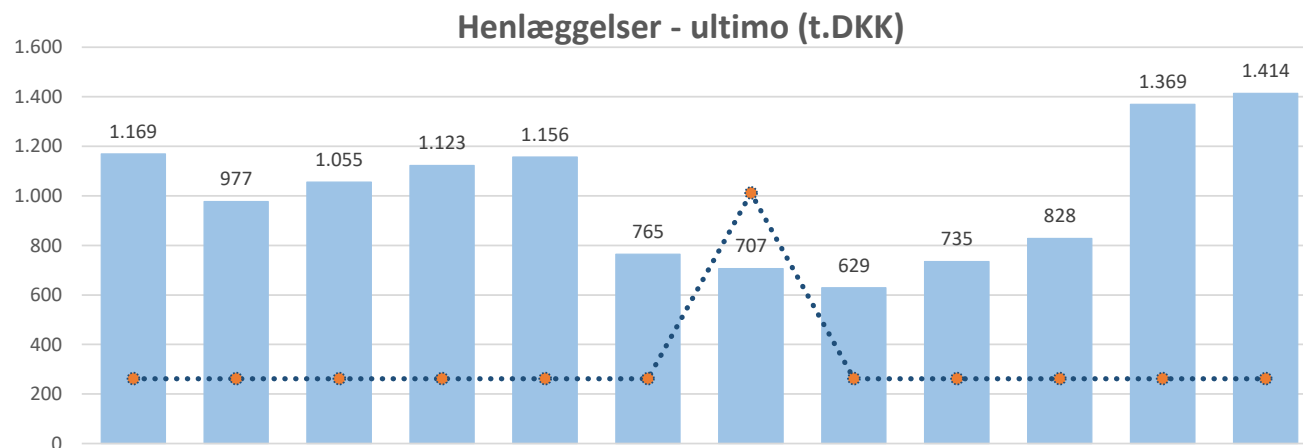
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	4.000			4.000	4.000,00
	IT-omkostninger (modem)	0	-3.400	-100,0%	3.400	0,00
	Leverandør abonnement	0	-600	-100,0%	600	0,00
	Total Care	4.000			4.000	6.060,58
	Udgifter i alt	8.000	-4.000	-33,3%	12.000	10.060,58
203.2	Vaskeriindtægter	6.000			6.000	8.024,82
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-2.000	4.000	-66,7%	-6.000	-2.035,76

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2021
 Selskab 10
 Afdeling 44

Henlæggelser (t.DKK)	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2049/50	2050/51
Henlæggelser - primo	1.123	1.169	977	1.055	1.123	1.156	765	707	629	735	1.273	1.369
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262	262
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	750	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	215	454	183	194	228	653	1.070	339	155	168	165	217
Henlæggelser - ultimo	1.169	977	1.055	1.123	1.156	765	707	629	735	828	1.369	1.414

■ Henlæggelse
 ●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	44

Planlagt vedligehold (t.DKK)	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2049/50	2050/51	Total	
Klassifikation	Opgavetekst													
t.tk.heg	Vedligehold af hegn	0	0	13	0	0	0	13	0	0	0	0	77	
b.bi.bad	Udskiftning af div.: håndvask/WC, baderumsn	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	407	
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	16	0	0	10	0	16	0	10	0	10	137	
	Glas / forsikring	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	534	
	Maling af trævinduer	0	61	0	0	0	0	61	0	0	0	0	306	
t.tb.bus	Udskiftning af buske eller træer	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	56	
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	73	
	Pc, mobil, Ipad og It	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	188	
	Service ventilationsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	293	
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	172	
	Gennemgang og vedligehold af tage	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	96	
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	49	
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117	
	Renovering af vandinstallationer	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	398	
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	41	0	0	3	0	3	173	
b.bk.tra	Udskiftning af trappebelægning	0	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	184	
b.bk.væg	Maling af opgange	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	0	159	
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	49	0	0	0	0	49	244	
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	398	
	FORDELING: Anlæg til energistyring og hove	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	52	
t.tt.af.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	0	0	0	295	0	0	0	0	0	295	
t.tk.bel	Reparation af asfaltbelægninger	0	0	0	0	0	102	0	0	0	0	0	102	
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	484	
	Udskiftning af komfur	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	598	
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	39	0	39	0	0	914	0	0	0	0	992	
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.277	
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	79	0	0	0	0	158	
b.bt.elf.sam	Elektronisk kommunikation	0	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	176	
b.bk.gul	Rep. udskiftning gulve	0	0	15	0	0	0	15	0	0	0	0	91	
Total		215	454	183	194	228	653	1.070	339	155	168	165	217	8.304