

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 46

Finsensgade 7

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.062,8 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 4,83%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	9.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	17.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	2.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	15.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	32.600

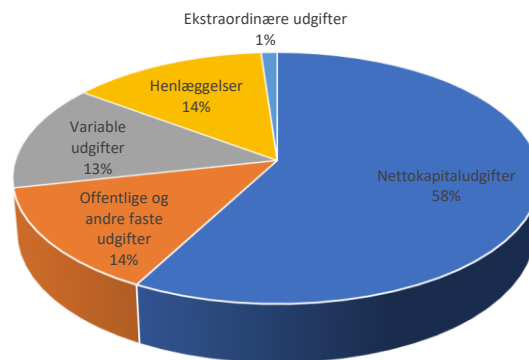
Samlet huslejustregulering 77.300

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	1.821,6 m ²	878	920	77.300
Boliglejemål i alt	1.821,6 m²	878	920	77.300

Eksempel på huslejustregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.173	250	5.423

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 58%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 14%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 1%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 46

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 4,83%.

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. lån, renovation, fælles el og henlæggelser til planlagt og periodisk 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

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. -41.735,20.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 22.318,39. Det opsamlede overskud er indregnet i budget 2021/22.

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. 35.000,00 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	1.060.100	5.500	0,5%	1.054.600	1.060.100,99
	Periodisering af lån	0			0	4.621,56
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-83.600	4.300	-4,9%	-87.900	-104.517,78
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	976.500	9.800	1,0%	966.700	960.204,77
106	Ejendomsskatter	35.200			35.200	35.173,33
107	Målerpasning - vand	2.300	400	21,1%	1.900	2.230,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	50.100	7.400	17,3%	42.700	38.887,75
110	Forsikring	18.300	200	1,1%	18.100	17.712,18
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	23.400	8.400	56,0%	15.000	15.041,07
	3. Målerpasning m.v.	7.700	600	8,5%	7.100	7.380,00
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	232.100	17.200	8,0%	214.900	211.289,83
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	69.000	600	0,9%	68.400	62.583,63
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	35.700	800	2,3%	34.900	33.955,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	324,14
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	60.000			60.000	72.264,66
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	307.936	134.000	77,0%	173.936	148.632,12
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-307.936	-134.000	77,0%	-173.936	-148.632,12
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	16.505,67
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-16.505,67
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	10.500	1.000	10,5%	9.500	9.508,43
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	500	-500	-50,0%	1.000	1.415,92
	Andel, viceværftfaciliteter	3.900	300	8,3%	3.600	4.328,34
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	23.900	800	3,5%	23.100	21.549,83
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.500	200	6,1%	3.300	3.214,02
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	9.126,20
	4. a. Fritidsomkostninger	2.300			2.300	2.001,35
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	500	-300	-37,5%	800	149,23
	6. Advokatombkostninger	0	-1.000	-100,0%	1.000	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	3,17
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	230.800	2.200	1,0%	228.600	230.910,92

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)	222.600	15.500	7,5%	207.100	190.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	9.000			9.000	6.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	231.600	15.500	7,2%	216.100	196.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.671.000	44.700	2,7%	1.626.300	1.598.405,52
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energirenovering	18.900			18.900	18.928,96
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	3.822,61
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-3.822,61
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	60.706,54
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-7.659,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-53.047,54
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	44.618,86
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	18.900			18.900	63.547,82
139	UDGIFTER I ALT	1.689.900	44.700	2,7%	1.645.200	1.661.953,34
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.689.900	44.700	2,7%	1.645.200	1.661.953,34

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	1.599.600			1.599.600	1.571.928,00
202	Renter	0	-2.500	-100,0%	2.500	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	6.000	-800	-11,8%	6.800	5.910,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	4.500	-500	-10,0%	5.000	5.360,00
	4. Drift af møde-/selskabslokaler	2.500	500	25,0%	2.000	1.250,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-29.300	-100,0%	29.300	35.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.612.600	-32.600	-2,0%	1.645.200	1.619.448,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	770,14
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	770,14
209	INDTÆGTER I ALT	1.612.600	-32.600	-2,0%	1.645.200	1.620.218,14
210	Nødvendig merindtægt/underskud	77.300	77.300		0	41.735,20
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.689.900	44.700	2,7%	1.645.200	1.661.953,34

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	23.400	8.400	56,0%	15.000	15.041,07
	3. Målerpasning m.v.	7.700	600	8,5%	7.100	7.380,00
	Afdelingens energiforbrug i alt	31.100	9.000	40,7%	22.100	22.421,07

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	6.500	1.500	30,0%	5.000	5.000,00
	Total Care	4.000	-500	-11,1%	4.500	4.508,43
	Udgifter i alt	10.500	1.000	10,5%	9.500	9.508,43
203.2	Vaskeriindtægter	6.000	-800	-11,8%	6.800	5.910,00
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-4.500	-1.800	66,7%	-2.700	-3.598,43
Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	500	-500	-50,0%	1.000	1.415,92
203.33	Lejeindtægter	4.500	-500	-10,0%	5.000	5.360,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	4.000			4.000	3.944,08
Drift af møde- og selskabslokaler						
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	14.500	1.300	9,8%	13.200	15.640,28
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	7.800			7.800	5.909,55
	4. Vedligeholdelse	1.000	-500	-33,3%	1.500	0,00
	5. Diverse	600			600	0,00
	Udgifter i alt	23.900	800	3,5%	23.100	21.549,83
203.4	Lejeindtægter	2.500	500	25,0%	2.000	1.250,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-21.400	-300	1,4%	-21.100	-20.299,83

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

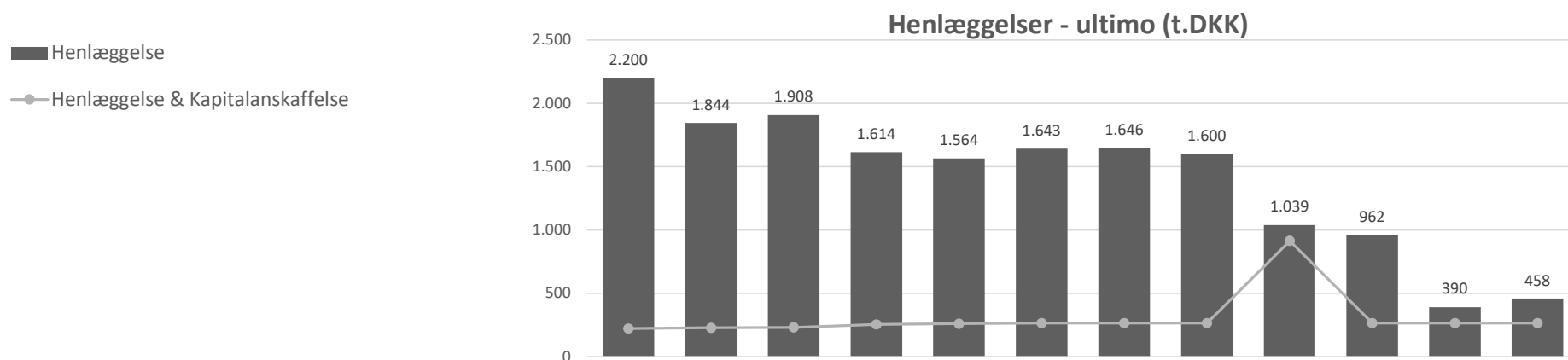
Budgettet for afdeling 46 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2022 med en lejeregulering på 4,83%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	46

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	2.285	2.200	1.844	1.908	1.614	1.564	1.643	1.646	1.600	1.039	312	390
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	223	227	232	255	260	265	265	265	265	265	265	265
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	650	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	308	583	168	549	311	186	261	311	1.475	342	186	197
Henlæggelser - ultimo	2.200	1.844	1.908	1.614	1.564	1.643	1.646	1.600	1.039	962	390	458



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

46

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	1.495
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	30	30	30	208	30	30	30	38	30	30	30	30	1.466
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	16	0	0	0	16	0	0	15	16	0	16	15	171
b.bk.tra	Maling af opgange	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	217
	Udskiftning af trappebelægning	0	0	0	37	0	0	0	0	0	0	0	0	110
b.bt.van.sam	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	46	0	0	0	0	0	92
	Udskiftning af diverse VVS	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	81
	Vedligeholdelse vandinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	331
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	37	0	0	0	0	110
	Udskiftning af emhætter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
	Service ventilationsanlæg	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	221
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.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	414
	Udskiftning af komfur	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	531
b.bk.alt	Reparation af altaner	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	0	0	75
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	331
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	10	0	0	0	0	10	0	10	62
b.bk.vin	Udskiftning af udvendige/indvendige fuger om	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87
	Glas / forsikring	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	133
	Smøring og justering af vinduer	33	0	0	33	0	0	33	0	0	33	0	0	328
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	39	0	0	0	3	0	3	0	163
	Service maskiner mv	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	55
b.bk.tad	Eftersyn eller reparation af tagrender	0	0	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	91
	Gennemgang og vedligehold af tage	0	0	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	177
	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	37
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	14	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	85
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	297
t.tt.afl.sam	Reparation af kloakanlæg	0	314	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	314
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	88	0	42	0	0	0	0	0	88	0	0	480
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	79	0	0	0	0	158
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elektronisk kommunikation	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	110
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	0	0	0	1.289	0	0	0	1.289
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	16	0	0	0	0	0	16	0	0	78
t.ti.sby	Maling af skur	0	9	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	55
b.bt.tra.sam	Lovpligtig eftersyn på elevator	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	197
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.200
b.bk.alg	Reparation af altaner	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	0	0	160
b.bk.dør	Reparation og vedligeholdelse af entredøre	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	53
Total		308	583	168	549	311	186	261	311	1.475	342	186	197	11.541