

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 48

Østergade 64 og Nygårdsvej 17

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	11 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	928,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	2 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	12,4 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 2,94%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

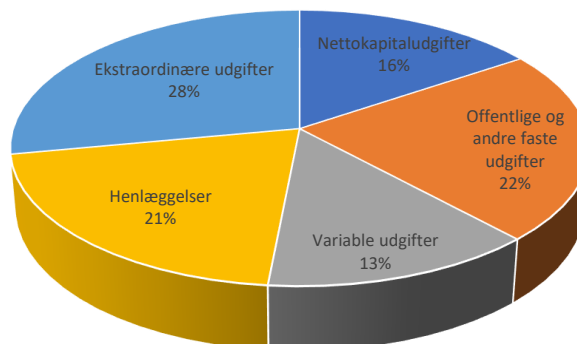
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-7.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	8.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	1.400
Kt. 120-124	Henlæggelser	4.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	1.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	9.700

Samlet huslejeregulering 18.300

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	928,0 m ²	672	20	692	18.300
Boliglejermål i alt	928,0 m²	672	20	692	18.300
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		3.909	115	4.024	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 16%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 28%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 48

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 2,94%.

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. renovation og fælles el. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til nettokapitaludgifter.

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. Henlæggelserne er indekseret med 3%.

Indtægter

I budgettet for 2022/2023 er indtægtsført kr. 17.800,00 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. 21.606,86.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 61.685,56.

Heraf er kr. 26.000,00 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 forretning af mellemregningen på - 1,71%, svarende til markedsafkast, mod budgetteret 0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 36.500,00 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	108.000	-7.200	-6,3%	115.200	107.554,91
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	108.000	-7.200	-6,3%	115.200	107.554,91
106	Ejendomsskatter	29.600	300	1,0%	29.300	28.627,65
107	Målerpasning - vand	3.100	800	34,8%	2.300	2.993,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	29.700	4.800	19,3%	24.900	23.493,25
110	Forsikring	10.400	100	1,0%	10.300	10.059,92
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	13.900	2.300	19,8%	11.600	10.566,86
	3. Målerpasning m.v.	8.600			8.600	8.254,01
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	40.500	100	0,2%	40.400	40.362,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	155.800	8.400	5,7%	147.400	144.356,69
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	33.200	400	1,2%	32.800	29.836,55
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	0			0	-55,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	175,34
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	32.000			32.000	8.223,17
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	179.783	84.743	89,2%	95.040	21.791,22
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-179.783	-84.743	89,2%	-95.040	-21.791,22
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	1.896,79
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-1.896,79
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	11.000			11.000	11.586,03
	Andel, viceværterfaciliteter	1.800	100	5,9%	1.700	2.061,81
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.700	100	6,3%	1.600	1.397,40
	4. b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	76,02
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	12.500	800	6,8%	11.700	11.174,39
	9. Diverse	200			200	1,71
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	93.000	1.400	1,5%	91.600	64.477,42
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	142.100	4.200	3,0%	137.900	137.900,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	142.100	4.200	3,0%	137.900	137.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	498.900	6.800	1,4%	492.100	454.289,02
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
127	Ydelse vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning/byfornyelse Østergade	124.400	1.200	1,0%	123.200	121.001,56
	2. Ombygning/byfornyelse Nygårdsvej	69.200	600	0,9%	68.600	67.598,53
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	11.466,58
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	193.600	1.800	0,9%	191.800	200.066,67
139	UDGIFTER I ALT	692.500	8.600	1,3%	683.900	654.355,69
140	Årets overskud					21.606,86
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	692.500	8.600	1,3%	683.900	675.962,55

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	623.300			623.300	605.214,00
	4. Erhverv	20.300	-700	-3,3%	21.000	20.175,00
	7. Garager	4.800			4.800	4.800,00
202	Renter	0	-800	-100,0%	800	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	8.000			8.000	8.858,34
	6. Overført fra opsamlet resultat	17.800	-8.200	-31,5%	26.000	36.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	674.200	-9.700	-1,4%	683.900	675.547,34
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	415,21
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	415,21
209	INDTÆGTER I ALT	674.200	-9.700	-1,4%	683.900	675.962,55
210	Nødvendig merindtægt/underskud	18.300	18.300		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	692.500	8.600	1,3%	683.900	675.962,55

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	13.900	2.300	19,8%	11.600	10.566,86
	3. Målerpasning m.v.	8.600			8.600	8.254,01
	Afdelingens energiforbrug i alt	22.500	2.300	11,4%	20.200	18.820,87

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	5.700			5.700	5.479,01
	Total Care	5.300			5.300	6.107,02
	Udgifter i alt	11.000			11.000	11.586,03
203.2	Vaskeriindtægter	8.000			8.000	8.858,34
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-3.000			-3.000	-2.727,69

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 48 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

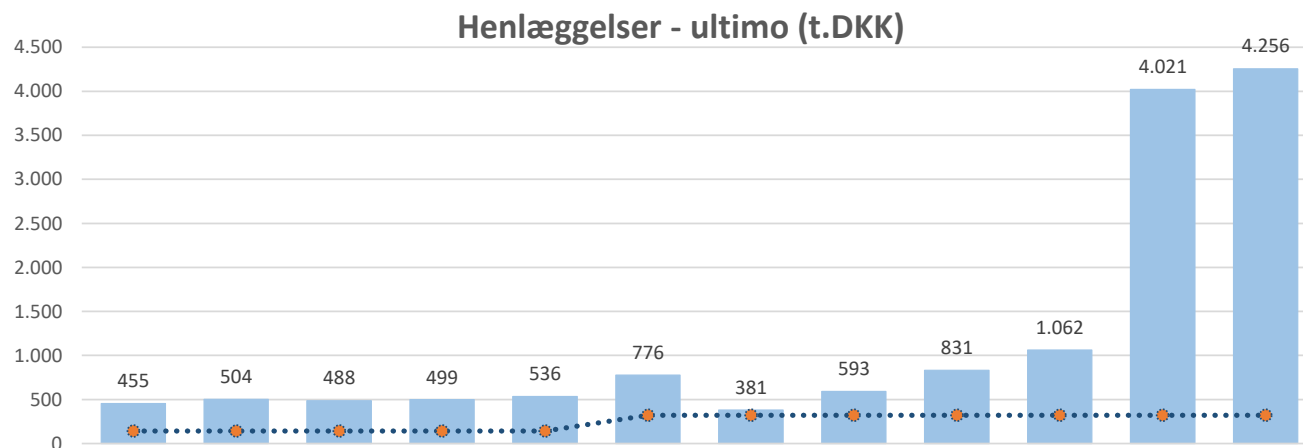
den / 2022 med en lejeregulering på 2,94%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	48

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	493	455	504	488	499	536	776	381	593	831	3.788	4.021
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	142	142	142	142	142	321	321	321	321	321	321	321
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	180	93	158	131	105	80	717	108	83	89	88	85
Henlæggelser - ultimo	455	504	488	499	536	776	381	593	831	1.062	4.021	4.256

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

48

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 gummifuger	8	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	38
	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	715
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bt.var.rør	Vedligeholdelse vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	64
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	171
	Udskiftning af diverse VVS	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	173
b.bt.var.sam	Udskiftning/renovering af varmeveksler	4	4	29	4	4	4	4	4	4	4	4	4	170
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	171
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	32
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	6	0	15	0	0	0	2	6	2	0	87
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	111
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	15	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	69
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190
	Genopretning af facader	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	34
b.bk.vin	Glas / forsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	183
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	302
	Maling af trævinduer	56	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	203
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	6	0	32
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	278
	Udskiftning af køleskabe	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	266
	Udskiftning af vaskemaskiner	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	82
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	37
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	2	2	0	2	0	0	4	0	2	2	29
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	53	0	0	0	0	0	107
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	682
b.bk.tra	Malerbehandling af trappeopgange	38	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	171
t.tt.afl.sam	Reparation af Kloakledning	0	0	0	51	0	0	0	0	0	0	0	0	51
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	0	502	0	0	0	0	0	502
Total		180	93	158	131	105	80	717	108	83	89	88	85	4.970