

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 51

Finsensgade 9

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	8 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	690,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	8 enh.	EI-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 4,89%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

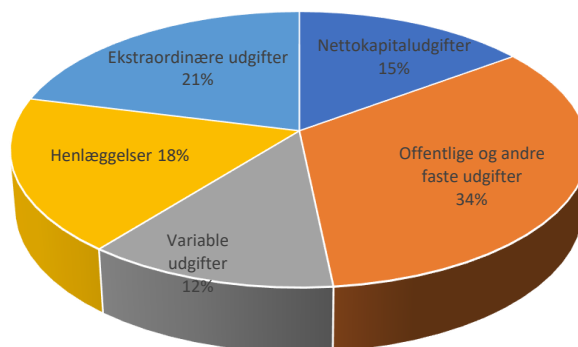
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	7.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	-300
Kt. 120-124	Henlæggelser	2.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	9.600

Samlet huslejeregulering 20.100

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	690,8 m ²	595	29	624	20.100
Boliglejermål i alt	690,8 m²	595	29	624	20.100
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		4.347	213	4.560	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 15%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 33%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 21%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 51

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 4,89%.

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. vandafgift, renovation og forbrug til fælles arealer.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. almindelig 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. Henlæggelserne er indekseret med 3 %.

Indtægter

I budgettet for 2022/2023 er indtægtsført kr. 800,00 fra opsamlet resultat, svarende til restsaldo på opsamlet resultat. I indeværende budgetår er budgetteret kr. 9.400,00

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. -8.011,82.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 10.215,17.

Heraf er kr. 9.400,00 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten er indregnet i dette budget for 2022/2023.

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. 13.400,00 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	64.400			64.400	64.582,99
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	64.400			64.400	64.582,99
106	Ejendomsskatter	29.600			29.600	29.551,37
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	25.000	2.000	8,7%	23.000	22.516,11
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	20.600	3.800	22,6%	16.800	15.608,50
110	Forsikring	6.900			6.900	6.743,69
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	12.200	1.900	18,4%	10.300	8.148,87
	3. Målerpasning m.v.	4.100	100	2,5%	4.000	3.941,25
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	26.100	100	0,4%	26.000	26.040,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	144.500	7.900	5,8%	136.600	132.549,79
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	22.800	300	1,3%	22.500	20.585,14
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	10.800	300	2,9%	10.500	10.272,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	112,73
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	11.000	-1.000	-8,3%	12.000	6.427,38
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	135.743	82.853	156,7%	52.890	2.839,24
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-135.743	-82.853	156,7%	-52.890	-2.839,24
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri	0			0	1.791,75
	Andel, viceværftfaciliteter	1.300	100	8,3%	1.200	1.422,07
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.200	100	9,1%	1.100	1.117,92
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000			5.000	2.115,60
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	56,59
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	700	-100	-12,5%	800	687,39
	9. Diverse	200			200	1,10
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	53.500	-300	-0,6%	53.800	44.590,17
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	78.500	2.300	3,0%	76.200	76.200,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	78.500	2.300	3,0%	76.200	76.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	340.900	9.900	3,0%	331.000	317.922,95
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning	91.100	600	0,7%	90.500	89.413,80
	Periodisering af ydelser	0			0	16,12
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	17.454,82
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	91.100	600	0,7%	90.500	106.884,74
139	UDGIFTER I ALT	432.000	10.500	2,5%	421.500	424.807,69
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	432.000	10.500	2,5%	421.500	424.807,69

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	411.100			411.100	403.128,00
202	Renter	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	6. Overført fra opsamlet resultat	800	-8.600	-91,5%	9.400	13.400,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	411.900	-9.600	-2,3%	421.500	416.528,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	267,87
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	267,87
209	INDTÆGTER I ALT	411.900	-9.600	-2,3%	421.500	416.795,87
210	Nødvendig merindtægt/underskud	20.100	20.100		0	8.011,82
220	NØDVENDIG INDTÆGT	432.000	10.500	2,5%	421.500	424.807,69

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	10.200	1.900	22,9%	8.300	8.148,87
	Varme til fællesarealer	2.000			2.000	0,00
	3. Målerpasning m.v.	4.100	100	2,5%	4.000	3.941,25
	Afdelingens energiforbrug i alt	16.300	2.000	14,0%	14.300	12.090,12

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 51 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

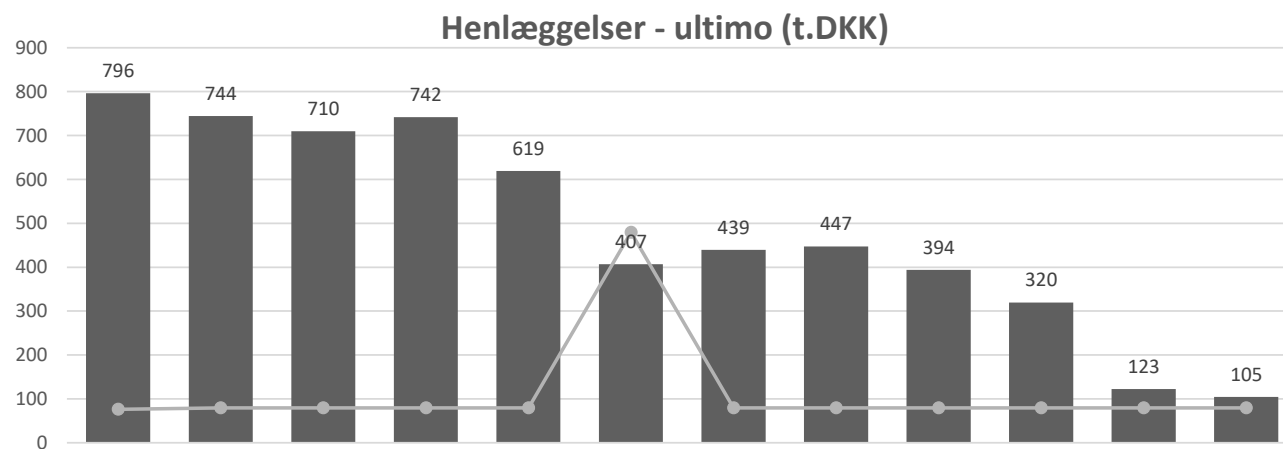
den / 2022 med en lejeregulering på 4,89%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	51

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	773	796	744	710	742	619	407	439	447	394	86	123
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	76	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	400	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	53	132	114	47	202	692	47	72	132	154	43	97
Henlæggelser - ultimo	796	744	710	742	619	407	439	447	394	320	123	105

Henlæggelse
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2021

Selskab

10

Afdeling

51

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													
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	501
	Reparation af væg	0	0	29	0	0	0	0	29	0	0	0	0	173
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	23
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	6	0	0	0	0	0	6	0	0	0	30
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	0	0	576	0	0	0	0	0	0	576
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	17
b.bk.væg	Maling af kældervægge og lofter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30
	Maling af opgange	0	84	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	0	0	129
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	16	0	0	0	1	0	1	66
b.bk.vin	Maling af trævinduer	0	0	0	0	97	0	0	0	0	0	0	0	194
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	722
	Glas / forsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	65
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	6	6	6	6	6	55	6	6	6	6	6	55	315
	Renovering af vandinstallationer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	176
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	165
	Udskiftning af komfur	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	178
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	36
	Service ventilationsanlæg	0	5	0	0	0	5	0	0	0	5	0	5	38
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	0	0	0	0	0	0	0	0	59	0	0	0	118
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
t.tt.afl.sam	Reparation af Kloakledning	0	0	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	62
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	36	0	0	0	0	0	0	36	0	0	145
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	49
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	45
t.ti.bor	Reparation af bord/bænke/terrasser i haveanl	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Total		53	132	114	47	202	692	47	72	132	154	43	97	4.200