

# Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

## Afdeling 55

### Østergade 19-21 m.fl.

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.070,4 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	44 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 4,98%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	5.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	90.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	6.700
Kt. 120-124	Henlæggelser	4.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	24.400

**Samlet huslejeregulering 130.600**

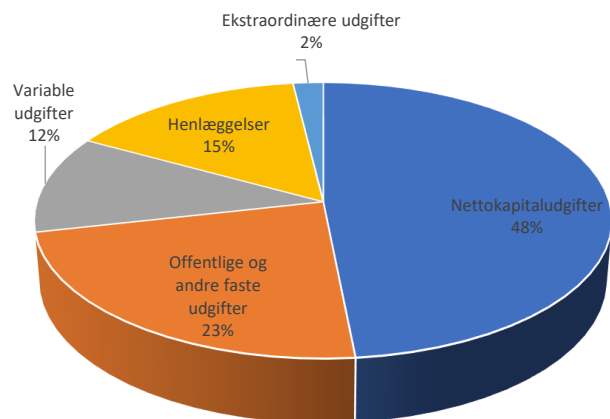
Lejeregulering pr. m <sup>2</sup>	Nuv. gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Reg. gns. pr. m <sup>2</sup>	Ny gns. leje pr. m <sup>2</sup>	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	2.914,7 m <sup>2</sup>	866	43	909	125.600
Almene ungdomsboliger	155,7 m <sup>2</sup>	645	32	677	5.000
<b>Boliglejemål i alt</b>	<b>3.070,4 m<sup>2</sup></b>	<b>855</b>	<b>43</b>	<b>898</b>	<b>130.600</b>

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.802	239	5.041

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 48%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 15%**  
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**  
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



---

## Kommentarer til budget og regnskab for afd. 55

---

### Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 4,98%.

*Budgettet for en almen afdeling skal balancere. 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. ydelser til oprindelige lån, ejendomsskatter, fælles vand, renovation, forsikring, el til fællesarealer og diverse udgifter (MPLS), herudover er der behov for yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Stigning i ejendomsskatter skyldes kommunal godkendelse af ny lokalplan, så ejendomsskattevurdering af steget.

### 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. 35.000,00 fra opsamlet resultat, derudover viser budgetter flere indtægter til leje af parkeringspladser.

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. -40.350,07.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 124.993,26.

Heraf er kr. 72.100,00 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. 76.300,00 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023 (Kr.)	Ændring fra budget 21/22 (Kr.)	Budget 2021/2022 (Kr.)	Resultat 2020/2021 (Kr.)
<b>INDTÆGTER:</b>					
201	● Lejeindtægt	2.639.300	12.000	2.627.300	2.588.526
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	7.600		7.600	7.608
202	● Renter	0	-3.200	3.200	1.799
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	25.900	3.900	22.000	20.399
	● Overført fra opsamlet resultat	35.000	-37.100	72.100	76.300
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	17.000		17.000	16.172
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>2.724.800</b>	<b>-24.400</b>	<b>2.749.200</b>	<b>2.710.804</b>
<b>UDGIFTER :</b>					
105	● Renter og afdrag på lån	1.383.400	5.200	1.378.200	1.367.056
106	● Ejendomsskatter	189.100	61.800	127.300	123.596
107	● Vandafgift, måleraflæsning	116.000	6.000	110.000	123.317
109	● Renovation	108.200	17.500	90.700	85.265
110	● Forsikring	28.700	2.600	26.100	27.804
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	52.400	2.300	50.100	41.081
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	163.700	500	163.200	163.220
114	● Renholdelse	144.500	1.500	143.000	131.601
115	● Almindelig vedligeholdelse	95.000	1.000	94.000	113.929
116	● Planlagt vedligeholdelse	337.995	-194.052	532.047	261.889
	- dækkes af henlæggelser	-337.995	194.052	-532.047	-261.889
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	7.662
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-7.662
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	40.700	1.700	39.000	41.976
119	● Diverse udgifter	47.800	2.500	45.300	38.000
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	414.100	5.000	409.100	375.300
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	12.000	2.000	10.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.000	-3.000	8.000	8.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	54.800	-400	55.200	55.200
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	5.849
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-5.849
131	● Renter	0		0	55.185
134	● Korrektioner vedr. tidligere år	0		0	625
<b>UDGIFTER I ALT</b>		<b>2.855.400</b>	<b>106.200</b>	<b>2.749.200</b>	<b>2.751.155</b>
<b>Manglende husleje for budgetåret 2022/2023</b>		<b>130.600</b>			<b>Resultat 2020/2021: -40.350</b>

## Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

## Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

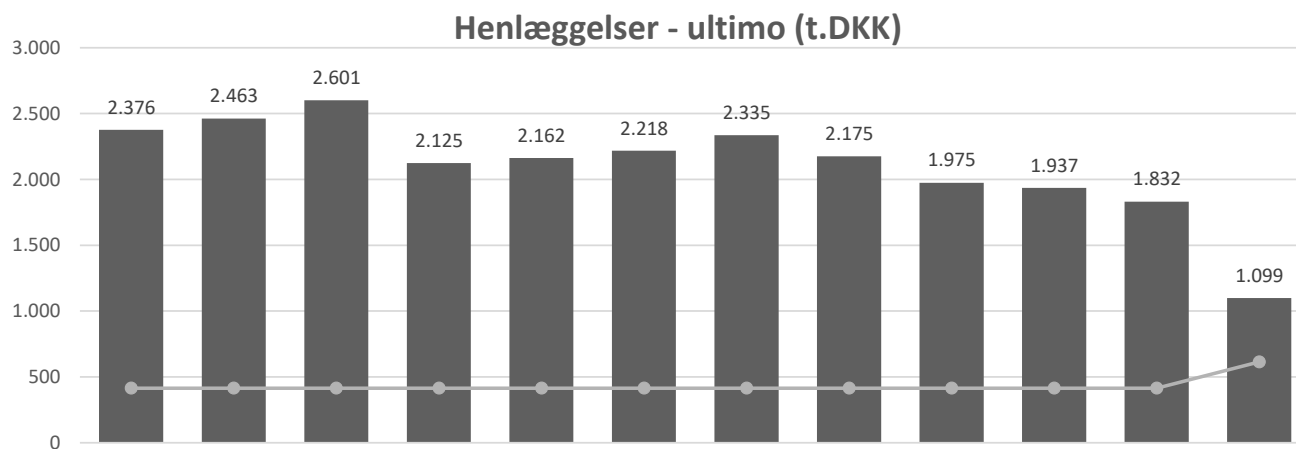
401 - Henl. vedligeholdelse	2.423.201
402 - Henl. istandsæt. frafl.	16.414
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	36.358
407 - Opsamlet resultat	124.993

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	55

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
<b>Henlæggelser - primo</b>	2.300	2.376	2.463	2.601	2.125	2.162	2.218	2.335	2.175	1.975	1.777	1.832
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414	414
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	200
Planlagt vedligeholdelse	338	328	276	890	377	358	297	574	614	452	359	1.347
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>2.376</b>	<b>2.463</b>	<b>2.601</b>	<b>2.125</b>	<b>2.162</b>	<b>2.218</b>	<b>2.335</b>	<b>2.175</b>	<b>1.975</b>	<b>1.937</b>	<b>1.832</b>	<b>1.099</b>

Henlæggelse  
 Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

55

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	2.860
b.bk.væg	Malerbehandling af facader	0	0	0	51	0	0	0	0	0	51	0	0	256
	Maling af opgange	0	0	0	0	0	0	0	66	63	0	0	0	323
	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	237	0	0	0	473
b.bt.var.sam	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	62
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	20	0	0	0	0	20	0	20	118
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.084
t.tt.afl.sam	Reparation af kloakanlæg	0	0	0	407	0	0	0	0	0	0	0	0	407
b.bk.vin	Glas / forsikring	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	449
	Smøring og justering af vinduer	9	0	0	0	9	0	0	0	9	0	9	0	73
	Maling af trævinduer	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	45	0	223
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elektronisk kommunikation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	23	0	0	0	0	23	0	0	0	0	93	287
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.835
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	216
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	93	0	0	5	0	5	93	386
b.bt.van.sam	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29	0	0	58
	Udskiftning af diverse VVS	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	516
	Renovering af vandinstallationer	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	849
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	172	0	0	0	0	344
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	240
	Udskiftning af ventilationsanlæg	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	276
	Udskiftning af emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	93
t.ti.sby	Maling/udskiftning af udhuse og hegn	0	0	0	0	0	0	0	60	0	0	0	0	180
	Maling af skur	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	0	50
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	137
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	26
b.bk.tra	Udskiftning af trappebelægning	74	0	0	82	0	0	0	0	0	0	0	0	312
	Reparation og gennemgang af trapper	0	0	0	21	0	0	0	0	21	0	21	0	123
b.bk.alt	Reparation af altaner	0	19	0	39	38	0	19	0	0	77	0	38	535
	Afrensning og overfladerbehandling / algebeh	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	65
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	126
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	881
	Udskiftning af komfur	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.049
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	828	1.467
t.ti.bor	Reparation af bord/bænke/terrasser i haveanl	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	11	53
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	0	14	11	0	0	0	14	11	14	11	146
<b>Total</b>		<b>338</b>	<b>328</b>	<b>276</b>	<b>890</b>	<b>377</b>	<b>358</b>	<b>297</b>	<b>574</b>	<b>614</b>	<b>452</b>	<b>359</b>	<b>1.347</b>	<b>16.684</b>