

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 ²	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

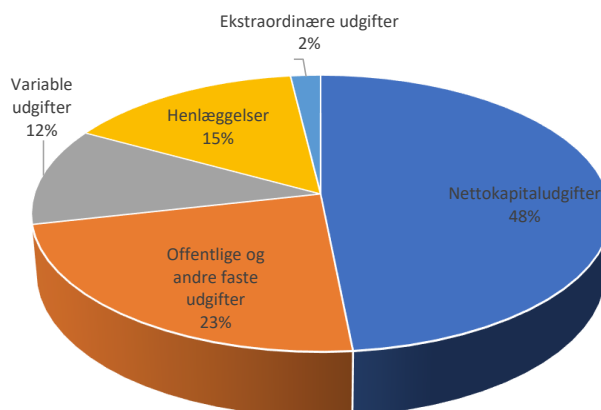
Samlet huslejeregulering 130.600

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	2.914,7 m ²	866	43	909	125.600
Almene ungdomsboliger	155,7 m ²	645	32	677	5.000
Boliglejemål i alt	3.070,4 m²	855	43	898	130.600

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 forrentning 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

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	1.175.100	-7.100	-0,6%	1.182.200	1.189.223,56
	Periodisering af lån	0			0	165,89
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-238.100	12.300	-4,9%	-250.400	-268.749,52
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	446.400			446.400	446.416,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.383.400	5.200	0,4%	1.378.200	1.367.056,45
106	Ejendomsskatter	189.100	61.800	48,5%	127.300	123.596,45
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	116.000	6.000	5,5%	110.000	123.317,03
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	108.200	17.500	19,3%	90.700	85.264,75
110	Forsikring	28.700	2.600	10,0%	26.100	27.804,00
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	37.100	1.500	4,2%	35.600	26.409,71
	3. Målerpasning m.v.	15.300	800	5,5%	14.500	14.670,88
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	143.700	500	0,3%	143.200	143.220,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	658.100	90.700	16,0%	567.400	564.282,82
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	113.500	1.000	0,9%	112.500	102.230,77
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	30.200	700	2,4%	29.500	28.750,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	800	-200	-20,0%	1.000	620,10
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	95.000	1.000	1,1%	94.000	113.928,67
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	337.995	-194.052	-36,5%	532.047	261.888,50
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-337.995	194.052	-36,5%	-532.047	-261.888,50
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	7.662,28
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-7.662,28
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	34.400	2.200	6,8%	32.200	34.920,79
	Andel, viceværtsfaciliteter	6.300	-500	-7,4%	6.800	7.055,48
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.700	400	6,3%	6.300	6.148,56
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.000			4.000	128,35
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.400			1.400	251,54
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	35.200	2.600	8,0%	32.600	31.465,00
	9. Diverse	500	-500	-50,0%	1.000	6,07
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	328.000	6.700	2,1%	321.300	325.505,33

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)	414.100	5.000	1,2%	409.100	375.300,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	12.000	2.000	20,0%	10.000	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.000	-3.000	-37,5%	8.000	8.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	431.100	4.000	0,9%	427.100	383.300,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.800.600	106.600	4,0%	2.694.000	2.640.144,60
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Vinduer	47.200	-400	-0,8%	47.600	47.591,84
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning forbedringsarb. 8 (303.17)	7.600			7.600	7.608,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	5.849,25
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-5.849,25
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	55.185,06
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	625,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	54.800	-400	-0,7%	55.200	111.009,90
139	UDGIFTER I ALT	2.855.400	106.200	3,9%	2.749.200	2.751.154,50
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.855.400	106.200	3,9%	2.749.200	2.751.154,50
INDTÆGTER:						
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.523.900			2.523.900	2.478.720,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	7.600			7.600	7.608,00
	2. Almene ungdomsboliger	100.400			100.400	98.556,00
	7. Parkeringspladser	15.000	12.000	400,0%	3.000	11.250,00
202	Renter	0	-3.200	-100,0%	3.200	1.799,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	25.900	3.900	17,7%	22.000	20.399,12
	6. Overført fra opsamlet resultat	35.000	-37.100	-51,5%	72.100	76.300,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.707.800	-24.400	-0,9%	2.732.200	2.694.632,12
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	1.473,31
	Andel fællesudgifter erhverv	17.000			17.000	14.699,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	17.000			17.000	16.172,31
209	INDTÆGTER I ALT	2.724.800	-24.400	-0,9%	2.749.200	2.710.804,43
210	Nødvendig merindtægt/underskud	130.600	130.600		0	40.350,07
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.855.400	106.200	3,9%	2.749.200	2.751.154,50

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	33.300	3.200	10,6%	30.100	22.716,12
Varme til fællesarealer	3.800	-1.700	-30,9%	5.500	3.693,59
3. Målerpasning m.v.	15.300	800	5,5%	14.500	14.670,88
Afdelingens energiforbrug i alt	52.400	2.300	4,6%	50.100	41.080,59

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	11.500	-500	-4,2%	12.000	10.264,99
Rengøring	5.600	100	1,8%	5.500	5.505,00
Total Care	17.300	2.600	17,7%	14.700	19.150,80
Udgifter i alt	34.400	2.200	6,8%	32.200	34.920,79
203.2 Vaskeriindtægter	25.900	3.900	17,7%	22.000	20.399,12
Over-/underskud af fællesvaskeri	-8.500	1.700	-16,7%	-10.200	-14.521,67

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 55 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

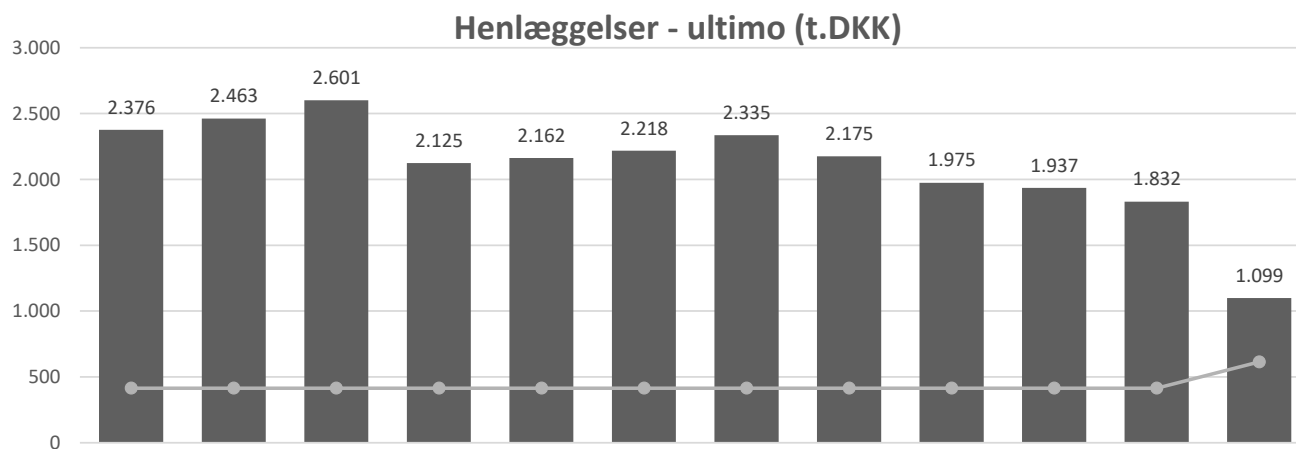
den / 2022 med en lejeregulering på 4,98%

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
Henlæggelser - primo	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
Henlæggelser - ultimo	2.376	2.463	2.601	2.125	2.162	2.218	2.335	2.175	1.975	1.937	1.832	1.099

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
Total		338	328	276	890	377	358	297	574	614	452	359	1.347	16.684