

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 57

Nørby Pedersens Toft 30-60

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.656,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 1,84%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-42.600
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-18.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	3.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	27.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	57.600

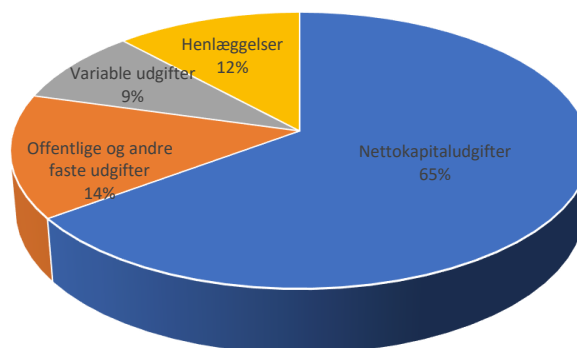
Samlet huslejeregulering 27.700

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	1.656,0 m ²	910	17	927	27.700
Boliglejermål i alt	1.656,0 m²	910	17	927	27.700

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	7.847	144	7.991

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 65%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 14%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 9%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 12%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 0%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 57

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 1,84%.

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. almindelige vedligeholdelse og drift af viceværtfaciliteter. Derudover stiger henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, hvilket skyldes skærpede regler for vedligeholdelsesplanlægning, som gør at der er behov for øgede henlæggelser.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. nettokapitaludgifter da byggeriet blev billigere end forventet, ejendomsskatter, renovation, forbrug til fællesarealer samt henlæggelser til tab og istandsættelse ved fraflytninger.

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. 0,00 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 underskud på kr. -41.851,52.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 3.649,47. Det opsamlede overskud er indregnet i budgettet for 2021/2022.

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. 30.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 37.000,00 fra afdragsfri periode.

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	1.031.000	-34.000	-3,2%	1.065.000	1.030.988,51
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-34.800	-8.600	32,8%	-26.200	-37.028,28
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	996.200	-42.600	-4,1%	1.038.800	993.960,23
106	Ejendomsskatter	87.100	-6.800	-7,2%	93.900	91.854,40
107	Målerpasning - vand	4.400	1.600	57,1%	2.800	4.208,13
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	41.400	-9.800	-19,1%	51.200	41.708,41
110	Forsikring	13.600	100	0,7%	13.500	13.257,03
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	2.800	-2.200	-44,0%	5.000	2.132,81
	3. Målerpasning m.v.	0	-1.600	-100,0%	1.600	0,00
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	52.200	100	0,2%	52.100	52.080,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	221.500	-18.600	-7,7%	240.100	225.240,78
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	94.100	500	0,5%	93.600	87.574,18
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	225,49
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	21.000	1.000	5,0%	20.000	26.889,32
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	26.597	-68.323	-72,0%	94.920	220.819,64
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-26.597	68.323	-72,0%	-94.920	-132.815,36
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.800	600	50,0%	1.200	1.457,75
	Andel, viceværtsfaciliteter	5.400	1.600	42,1%	3.800	6.083,07
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.400	100	4,3%	2.300	2.235,84
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	7.000			7.000	2.356,17
	4. a. Fritidsomkostninger	1.500			1.500	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	700			700	135,66
B u d g e t t e	7. Kollegienet	0			0	0,00
	9. Diverse	500			500	2,21
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	134.700	3.800	2,9%	130.900	214.963,97
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	177.500	32.500	22,4%	145.000	119.900,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	5.000	-1.000	-16,7%	6.000	8.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	0	-4.000	-100,0%	4.000	8.000,00
der indregnet i budgettet for 2021/2022.						
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	182.500	27.500	17,7%	155.000	135.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.534.900	-29.900	-1,9%	1.564.800	1.570.064,98
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	13.058,77
134	Korrektion vedr. tidligere år	0			0	31.210,32
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	44.269,09
139	UDGIFTER I ALT	1.534.900	-29.900	-1,9%	1.564.800	1.614.334,07

140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.534.900	-29.900	-1,9%	1.564.800	1.614.334,07

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	1.506.600			1.506.600	1.482.048,00
202	Renter	0	-900	-100,0%	900	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	600	300	100,0%	300	889,66
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-20.000	-100,0%	20.000	30.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.507.200	-20.600	-1,3%	1.527.800	1.512.937,66
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år Overført fra afdragsfri periode	0	0		0	22.544,89
		0	-37.000	-100,0%	37.000	37.000,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0	-37.000	-100,0%	37.000	59.544,89
209	INDTÆGTER I ALT	1.507.200	-57.600	-3,7%	1.564.800	1.572.482,55
210	Nødvendig merindtægt/underskud	27.700	27.700		0	41.851,52
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.534.900	-29.900	-1,9%	1.564.800	1.614.334,07

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	2.800	-2.200	-44,0%	5.000	2.132,81
	3. Målerpasning m.v.	0	-1.600	-100,0%	1.600	0,00
	Afdelingens energiforbrug i alt	2.800	-3.800	-57,6%	6.600	2.132,81

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	1.800	600	50,0%	1.200	1.457,75
203.33	Lejeindtægter	600	300	100,0%	300	889,66
	Over-/underskud af gæsteværelser	-1.200	-300	33,3%	-900	-568,09

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 57 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

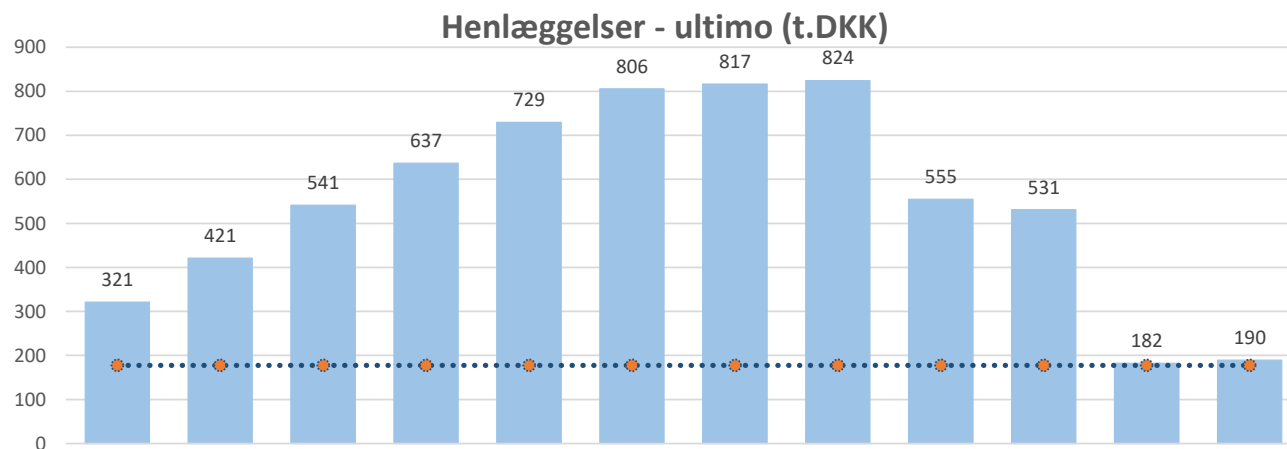
den / 2022 med en lejeregulering på 1,84%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2022
 Selskab 10
 Afdeling 57

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	170	321	421	541	637	729	806	817	824	555	442	182
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	27	77	57	82	85	101	167	170	447	202	437	170
Henlæggelser - ultimo	321	421	541	637	729	806	817	824	555	531	182	190

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

57

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													
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	150
	Vedligeholdelse vandinstallation	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	156
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	0	0	0	0	0	4	4	4	4	4	4	4	104
	Service ventilationsanlæg	0	17	0	17	0	17	0	17	0	17	0	17	259
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	126
t.tt.afl.pum	Udskiftning af pumpeanlæg	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	60
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	156
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	7	0	0	0	0	7	0	7	43
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	320	0	320	0	960
m.mu.mas	Service maskiner mv	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	25
	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	0	0	43	0	43	0	129
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	603
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	139
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0	0	0	61
b.bk.tad	Gennemgang og vedligehold af tage	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	67
	Udskiftning tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	616
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	50
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	62	0	0	0	62	194
t.ti.sby	Maling af skur	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	27
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	79	0	0	157
	Reparation og vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	120
b.bk.vin	Glas / forsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	136
	Smøring og justering af vinduer	0	0	13	0	0	13	0	0	13	0	0	13	126
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	81
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28	0	0	55
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	63
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	13	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	78
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	0	0	0	0	0	13	13	13	13	13	13	13	319
	Udskiftning af køleskabe	0	0	0	0	0	9	9	9	9	9	9	9	236
Total		27	77	57	82	85	101	167	170	447	202	437	170	5.306