

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 81

Spelmanns Toft 14 A-P

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	16 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.306,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	16 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 2,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	10.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-10.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	7.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	4.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	22.600

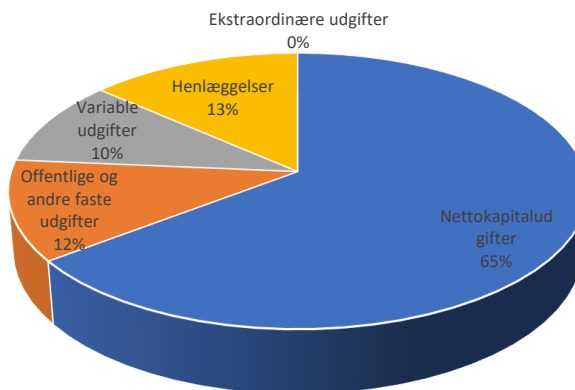
Samlet huslejeregulering 35.800

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	811,0 m ²	873	899	21.200
Almene ældreboliger	495,0 m ²	988	1.018	14.600
Boliglejermål i alt	1.306,0 m²	916	943	35.800

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.188	155	5.343

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 65%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 12%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 13%**
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. 81

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 2,99%.

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. lån, alm. vedligeholdelse og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. renovation.

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. 5.600,00 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. -1.995,30.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 13.128,38.

Heraf er kr. 7.500,00 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. 13.700,00 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 20.000,00 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	846.400	1.600	0,2%	844.800	846.295,96
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-45.600	9.200	-16,8%	-54.800	-57.054,67
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	800.800	10.800	1,4%	790.000	789.241,29
106	Ejendomsskatter	11.400	-600	-5,0%	12.000	11.352,60
107	Målerpasning - vand	2.600	1.300	100,0%	1.300	2.482,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	41.800	-10.000	-19,3%	51.800	41.134,07
	2. Containertømning	0	-100	-100,0%	100	0,00
110	Forsikring	11.700	100	0,9%	11.600	11.305,16
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	3. Målerpasning m.v.	5.800	-1.100	-15,9%	6.900	5.661,24
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	145.500	-10.300	-6,6%	155.800	144.015,57
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	70.500	500	0,7%	70.000	65.069,43
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	225,49
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	42.000	7.000	20,0%	35.000	44.402,32
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	196.977	99.784	102,7%	97.193	47.264,24
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-196.977	-99.784	102,7%	-97.193	-47.264,24
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.400	500	55,6%	900	1.457,75
	Andel, viceværtafaciliteter	4.000	200	5,3%	3.800	4.507,46
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.400	100	4,3%	2.300	2.235,84
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.500			3.500	862,50
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	600			600	107,00
	9. Diverse	0	-500	-100,0%	500	2,21
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	124.700	7.800	6,7%	116.900	118.870,00
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	167.900	4.900	3,0%	163.000	149.500,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	167.900	4.900	3,0%	163.000	149.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.238.900	13.200	1,1%	1.225.700	1.201.626,86
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	966,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-966,00
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	12.345,85
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	12.345,85
139	UDGIFTER I ALT	1.238.900	13.200	1,1%	1.225.700	1.213.972,71
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.238.900	13.200	1,1%	1.225.700	1.213.972,71

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	707.900			707.900	696.132,00
	3. Almene ældreboliger	488.900			488.900	480.720,00
202	Renter	0	-700	-100,0%	700	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	700			700	889,66
	6. Overført fra opsamlet resultat	5.600	-1.900	-25,3%	7.500	13.700,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.203.100	-2.600	-0,2%	1.205.700	1.191.441,66
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	535,75
	Overført fra afdragsfri periode	0	-20.000	-100,0%	20.000	20.000,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0	-20.000	-100,0%	20.000	20.535,75
209	INDTÆGTER I ALT	1.203.100	-22.600	-1,8%	1.225.700	1.211.977,41
210	Nødvendig merindtægt/underskud	35.800	35.800		0	1.995,30
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.238.900	13.200	1,1%	1.225.700	1.213.972,71

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2021/2022	Regnskab 2020/2021
111	Afdelingens energiforbrug:					
	3. Målerpasning m.v.	5.800	-1.100	-15,9%	6.900	5.661,24
	Afdelingens energiforbrug i alt	5.800	-1.100	-15,9%	6.900	5.661,24

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	1.400	500	55,6%	900	1.457,75
203.33	Lejeindtægter	700			700	889,66
	Over-/underskud af gæsteværelser	-700	-500	250,0%	-200	-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

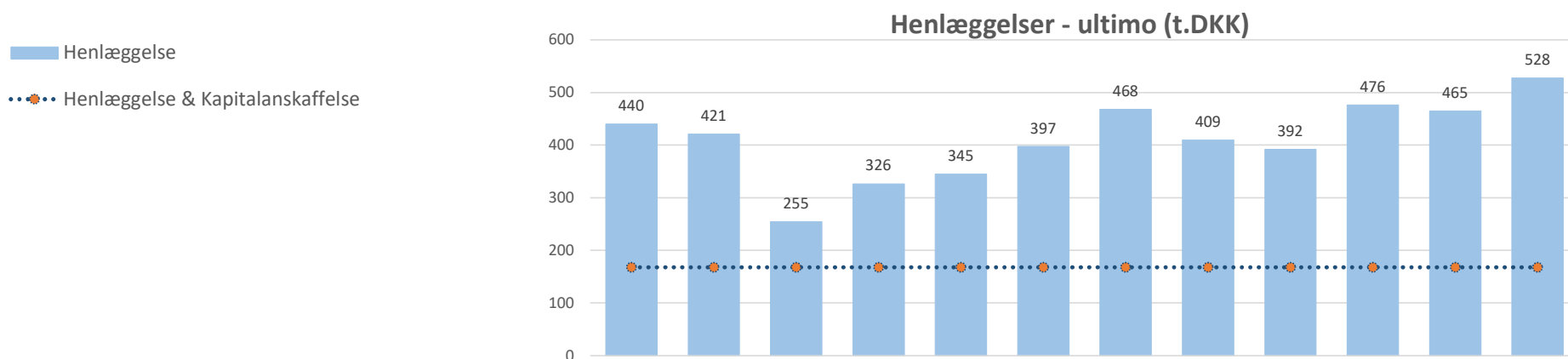
Budgettet for afdeling 81 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2022 med en lejeregulering på 2,99%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2022
 Selskab 10
 Afdeling 81

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	469	440	421	255	326	345	397	468	409	392	476	465
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168	168
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	197	188	334	96	150	115	97	226	185	84	179	105
Henlæggelser - ultimo	440	421	255	326	345	397	468	409	392	476	465	528



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

81

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													
t.tk.heg	Vedligehold af hegn	0	96	0	0	0	0	0	96	0	0	0	0	481
b.bi.bad	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.040
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
	Udskiftning af diverse VVS	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	266
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	82	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	197
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	47	0	142
	Service maskiner mv	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	25
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	20	0	20	0	20	0	20	0	20	0	20	0	306
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	210
b.bk.vin	Glas / forsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
	Smøring og justering af vinduer	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	119
b.bt.var.sam	Service af jordvarmeanlæg	0	0	121	0	0	0	0	0	0	0	0	0	242
	Udskiftning af fælles varmeinstallationer	0	0	89	0	0	0	0	0	0	0	0	0	268
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	7	0	0	0	0	7	0	7	43
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	277
	Udskiftning af komfur	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	330
	Udskiftning af emhætter	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	119
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	466
t.ti.sby	Reparation af væg	0	0	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	30
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	50
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	17	0	0	0	0	17	0	0	0	0	0	0	103
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0	0	0	61
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	34	0	0	0	0	68
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	0	19	0	0	0	0	19	0	19	0	116
Total		197	188	334	96	150	115	97	226	185	84	179	105	5.729