

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

## Afdeling 82

### Kallesbjergvej 34-38

#### Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	676,0 m <sup>2</sup>	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

**Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 1,36%**

#### Hvorfor skal huslejen reguleres?

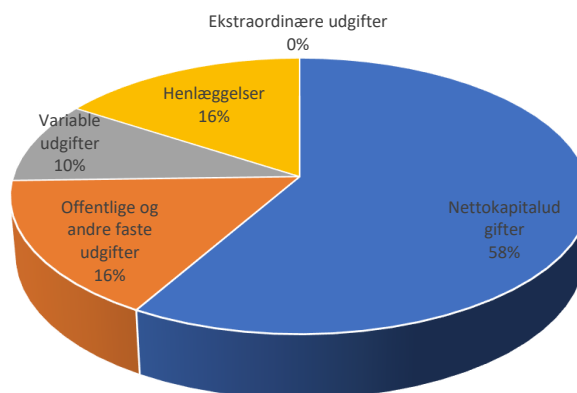
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	4.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-6.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	600
Kt. 120-124	Henlæggelser	10.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-700

**Samlet huslejeregulering 8.300**

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	456,0 m <sup>2</sup>	868	12	880	5.400
Almene ældreboliger	220,0 m <sup>2</sup>	979	13	992	2.900
<b>Boliglejermål i alt</b>	<b>676,0 m<sup>2</sup></b>	<b>904</b>	<b>12</b>	<b>916</b>	<b>8.300</b>
		<b>Husleje nu</b>	<b>Regulering</b>	<b>Ny husleje</b>	
<b>Eksempel på huslejeregulering (kr.):</b>		5.610	76	5.686	

#### Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 58%**  
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**  
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 10%**  
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**  
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. 82

---

### Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 1,36%.

*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 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. 10.400,00 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 overskud på kr. 12.629,58.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 40.605,65.

Heraf er kr. 9.300,00 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. 12.200,00 fra konto for opsamlet resultat.

---

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på [ungdomsbo.dk](http://ungdomsbo.dk) eller rekvireres hos administrationen:

**Boligforeningen Ungdomsbo**  
Nygårdsvej 37  
6700 Esbjerg  
Telefon: 7613 5050  
Mail: [bogholderi@ungdomsbo.dk](mailto: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	413.200	2.800	0,7%	410.400	410.380,08
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-45.600	1.200	-2,6%	-46.800	-47.969,88
<b>105.9</b>	<b>NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT</b>	<b>367.600</b>	<b>4.000</b>	<b>1,1%</b>	<b>363.600</b>	<b>362.410,20</b>
106	Ejendomsskatter	19.800	-800	-3,9%	20.600	19.767,60
107	Målerpasning - vand	3.300	600	22,2%	2.700	3.202,50
109	<b>Afdelingens renovation:</b>					
	1. Renovation - skattemæssig	23.300	-5.500	-19,1%	28.800	22.484,77
	2. Containertømning	0	-100	-100,0%	100	0,00
110	Forsikring	6.300	200	3,3%	6.100	5.987,23
111	<b>Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):</b>					
	1. El og varme til fællesarealer	0			0	192,43
	3. Målerpasning m.v.	0	-700	-100,0%	700	0,00
112	<b>Bidrag til boligorganisationen:</b>					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemåsenhed	29.400	100	0,3%	29.300	29.295,00
<b>113.9</b>	<b>OFFENTLIGE &amp; ANDRE FASTE UDG. I ALT</b>	<b>102.100</b>	<b>-6.200</b>	<b>-5,7%</b>	<b>108.300</b>	<b>100.929,53</b>
	<b>VARIABLE UDGIFTER :</b>					
114	<b>Renholdelse:</b>					
	1. Ejendomsfunktionærer	38.400	300	0,8%	38.100	35.317,02
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	126,82
115	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>					
	1. Almindelig vedligeholdelse	17.000			17.000	11.894,15
116	<b>Planlagt &amp; periodisk vedligeholdelse &amp; fornyelser:</b>					
	1. Afholdte udgifter	76.165	-3.295	-4,1%	79.460	28.311,61
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-76.165	3.295	-4,1%	-79.460	-28.311,61
117	<b>Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):</b>					
	1. Afholdte udgifter	0			0	2.634,41
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-2.634,41
118	<b>Særlige aktiviteter:</b>					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	900	300	50,0%	600	819,99
	Andel, viceværterfaciliteter	2.200	100	4,8%	2.100	2.445,65
119	<b>Diverse udgifter:</b>					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.400	100	7,7%	1.300	1.257,66
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	55,38
	9. Diverse	0	-200	-100,0%	200	1,24
<b>119.9</b>	<b>VARIABLE UDGIFTER I ALT</b>	<b>60.400</b>	<b>600</b>	<b>1,0%</b>	<b>59.800</b>	<b>51.917,91</b>
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	100.000	10.600	11,9%	89.400	82.000,00
<b>124.8</b>	<b>HENLÆGGELSER I ALT</b>	<b>100.000</b>	<b>10.600</b>	<b>11,9%</b>	<b>89.400</b>	<b>82.000,00</b>
<b>124.9</b>	<b>SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER</b>	<b>630.100</b>	<b>9.000</b>	<b>1,4%</b>	<b>621.100</b>	<b>597.257,64</b>
	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :</b>					
131	<b>Andre renter:</b>					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	6.438,54
<b>137</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>6.438,54</b>
<b>139</b>	<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>630.100</b>	<b>9.000</b>	<b>1,4%</b>	<b>621.100</b>	<b>603.696,18</b>
140	Årets overskud					12.629,58
<b>150</b>	<b>UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT</b>	<b>630.100</b>	<b>9.000</b>	<b>1,4%</b>	<b>621.100</b>	<b>616.325,76</b>

## 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.)
	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER:</b>					
201	<b>Boligafgifter &amp; lejer :</b>					
	1. Almene familieboliger	395.600			395.600	390.708,00
	3. Almene ældreboliger	215.300			215.300	212.616,00
202	Renter	0	-400	-100,0%	400	0,00
203	<b>Andre ordinære indtægter :</b>					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	500			500	500,40
	6. Overført fra opsamlet resultat	10.400	1.100	11,8%	9.300	12.200,00
<b>203.9</b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>621.800</b>	<b>700</b>	<b>0,1%</b>	<b>621.100</b>	<b>616.024,40</b>
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	301,36
<b>208</b>	<b>EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b>0</b>			<b>0</b>	<b>301,36</b>
<b>209</b>	<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>621.800</b>	<b>700</b>	<b>0,1%</b>	<b>621.100</b>	<b>616.325,76</b>
210	Nødvendig merindtægt/underskud	8.300	8.300		0	
<b>220</b>	<b>NØDVENDIG INDTÆGT</b>	<b>630.100</b>	<b>9.000</b>	<b>1,4%</b>	<b>621.100</b>	<b>616.325,76</b>

### SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2021/2022	Regnskab 2020/2021
111	<b>Afdelingens energiforbrug:</b>					
	1. El til fællesarealer	0			0	192,43
	3. Målerpasning m.v.	0	-700	-100,0%	700	0,00
	<b>Afdelingens energiforbrug i alt</b>	<b>0</b>	<b>-700</b>	<b>-100,0%</b>	<b>700</b>	<b>192,43</b>

### DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	<b>Drift af gæsteværelser</b>					
118.24	Udgifter	900	300	50,0%	600	819,99
203.33	Lejeindtægter	500			500	500,40
	<b>Over-/underskud af gæsteværelser</b>	<b>-400</b>	<b>-300</b>	<b>300,0%</b>	<b>-100</b>	<b>-319,59</b>

## 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).

<b>Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed:</b>	kr.	3.265
<b>Administrationsbidrag pr. afdeling:</b>	kr.	20.000
<b>Bidrag til dispositionsfond:</b>		Opkræves ikke
<b>Bidrag til arbejdskapital:</b>		Opkræves ikke
<b>BL- kontingent:</b>	kr.	153 pr. lejlighed / kr. 51 pr. enkeltværelse
<b>Afdelingbestyrelsens rådighedsbeløb</b>	kr.	3.000 pr. afdelingsbestyrelsesmedlem (max.beløb)
<b>Fritidsomkostninger:</b>	kr.	1,25 pr. m <sup>2</sup> boligareal til afd. fælles aktiviteter
<b>Fritidsomkostninger, kollegie:</b>	kr.	2,50 pr. m <sup>2</sup> boligareal til afd. fælles aktiviteter
	kr.	0,45 pr. m <sup>2</sup> 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 82 er godkendt af afdelingsbestyrelsen**

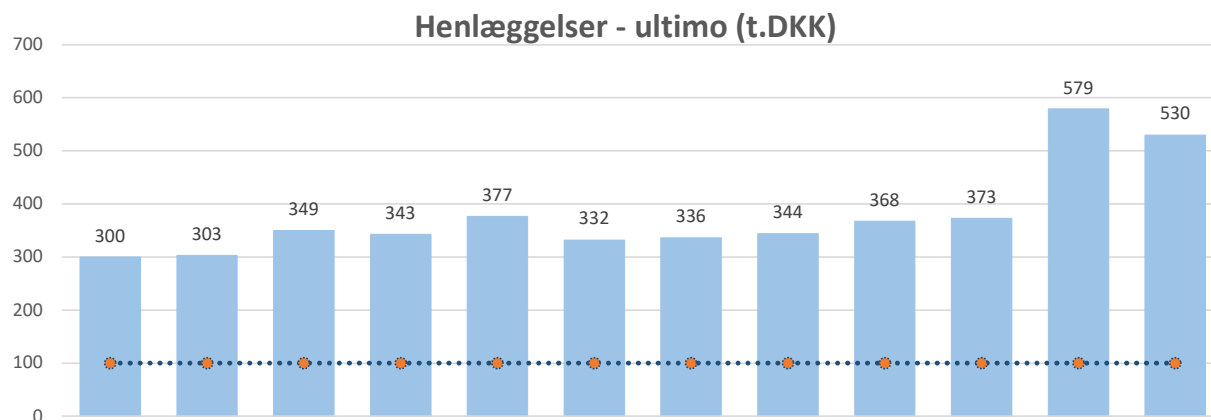
**den / 2022 med en lejeregulering på 1,36%**

# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget 01-10-2022  
 Selskab 10  
 Afdeling 82

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>	276	300	303	349	343	377	332	336	344	368	564	579
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	76	96	54	107	66	145	96	92	77	95	85	149
<b>Henlæggelser - ultimo</b>	<b>300</b>	<b>303</b>	<b>349</b>	<b>343</b>	<b>377</b>	<b>332</b>	<b>336</b>	<b>344</b>	<b>368</b>	<b>373</b>	<b>579</b>	<b>530</b>

■ Henlæggelse  
 ●●●● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



# BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

82

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	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	64	257
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	39
	Vedligeholdelse vandinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	147
b.bt.var.sam	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0	4	24
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	146
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	0	0	23	0	23	0	68
	Service maskiner mv	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	13
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	183
	Udskiftning af køleskabe	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	177
	Udskiftning af vaskemaskiner	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	170
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	80
	Glas / forsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	57
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	48
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	21	0	0	21	0	0	21	0	0	21	0	0	210
	Udskiftning af emhætter	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	70
	Service ventilationsanlæg	0	15	0	15	0	15	0	15	0	15	0	15	218
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	20	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	120
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	466
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	31
t.ti.sby	Reparation af væg	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	3	14
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	47
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	28
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	129
<b>Total</b>		<b>76</b>	<b>96</b>	<b>54</b>	<b>107</b>	<b>66</b>	<b>145</b>	<b>96</b>	<b>92</b>	<b>77</b>	<b>95</b>	<b>85</b>	<b>149</b>	<b>2.746</b>