

BOLIGSELSKAB :

Esbjerg Sociale
Byggeselskab
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg

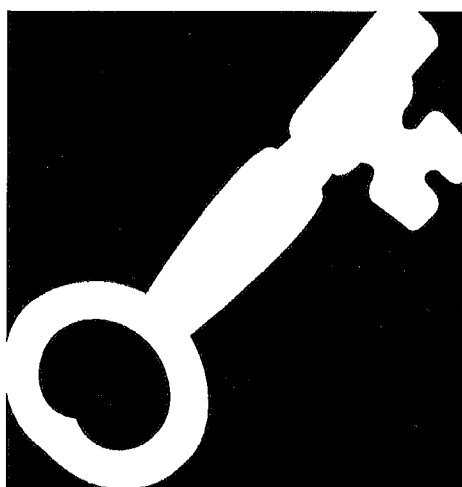
**FORRETNINGSFØRER-
SELSKAB :**

Ungdomsbo
Nygårdsvej 37
6700 Esbjerg
Tlf. 76 135050

**TILSYNSFØRENDE
KOMMUNE :**

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Tlf. 76 161616

BUDGET



2023

Indhold:

1. Budget foreningen
2. Driftsbudget afdeling 1
3. Planlagt og periodisk vedligeholdelsesplan

| Boligorganisation: | Administrator: | Tilsynsførende kommune: |
|--|---|---|
| Esbjerg Sociale Byggeselskab Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Tlf. 76 13 50 50, Lbf. nr. 682 | Ungdomsbo Nygårdsvej 37 6700 Esbjerg Tlf. 76 13 50 50, Lbf. nr. 378 | Esbjerg Kommune Torvegade 74 6700 Esbjerg Tlf. 76 16 16 16 Lbf. nr. 561 |

Boligorganisationen udgør 1 afdeling med 77 lejemål.

Esbjerg Sociale Byggeselskab

Budget 2023

| Konto nr. | Specifikation | | | Budget 2023 kr. | Budget 2022 kr. | Real. 2021 kr. |
|------------|--|-----------|-------|--------------------|--------------------|-------------------|
| | Ordinære udgifter: | | | | | |
| 502 | Udgifter til mødeaktiviteter | | | 18.000 | 22.000 | 13.208 |
| 512 | Forretningsførelse pr. lejemål | 77 | 3.265 | 251.405 | 250.600 | 250.600 |
| | Grundbidrag pr. afdeling | | | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| | Moms af administrationsbidrag | | | 65.400 | 65.200 | 65.200 |
| 513 | Kontorhold | | | 2.500 | 3.500 | 2.407 |
| 521 | Revision | | | 26.800 | 26.000 | 26.000 |
| 530 | Bruttoadministrationsomkostninger | | | 374.100 | 377.300 | 367.416 |
| 531 | Tilskud til afdeling 1 | | | 0 | 0 | 9.096 |
| 532 | Renteudgifter: | | | | | |
| | Nordea | 3.052.453 | 0,55% | 16.800 | 5.000 | 12.776 |
| | Kreditorer | | | 0 | 0 | 231 |
| | Kurstab | | | 0 | 0 | 88.027 |
| | Kurtage m.v. obligationsbeholdning | | | 0 | 0 | 0 |
| 533 | Henlæggelser til disp. | | | 221.900 | 221.900 | 221.799 |
| 540 | Samlede ordinære udgifter | | | 612.800 | 604.200 | 699.344 |
| 541 | Ekstra ordinære udgifter | | | 0 | 0 | 0 |
| | Årets overskud-underskud | | | -3.900 | 0 | 535 |
| | Udgifter ialt | | | 608.900 | 604.200 | 699.880 |
| | Ordinære indtægter | | | | | |
| 601 | Administrationsbidrag | 77 | 4.729 | 364.100 | 0 | 365.827 |
| | Grundbidrag pr. afdeling | | | 10.000 | 377.300 | 10.000 |
| 602 | Indmeldelsesgebyr | | | 0 | 0 | 0 |
| | Renteindtægter: | | | | | |
| 603 | Renteindtægter afdeling 1 | 2.341.512 | 0,55% | 12.900 | 0 | 76.565 |
| | Nordea | 3.052.453 | 0,00% | 0 | 0 | 0 |
| | Obligationsbeholdning | 2.814.987 | 0,00% | 0 | 0 | 14.370 |
| | Real. kursgevinst | | | 0 | 5.000 | 2.223 |
| 604 | Afd. bidrag til disp. fond | | | 221.900 | 221.900 | 221.799 |
| 607 | Tilskud til afdeling 1 | | | 0 | 0 | 9.096 |
| 610 | Samlede ordinære indtægter | | | 608.900 | 604.200 | 699.880 |
| 611 | Ekstra ordinære indtægter | | | 0 | 0 | 0 |
| 620 | Indtægter ialt | | | 608.900 | 604.200 | 699.880 |

* sidste års (2021) overskud er overført til selskabets arbejdskapital.

Foreningens dispositionsfond er af en sådan størrelse at afdelingen skal foretage årlige henlæggelser.

Mellemregningsrente 0,55%

Disp. fond forrentes med diskontoen reduc. med 2%, diskonto udgør 0,00% p.a.

Adm. bidrag til Ungdomsbo udgør kr. 3.265 pr. lejemålsenhed og kr. 10.000 pr. afdeling. + 25% moms.

Foreningsbudget og budget afd. 1 godkendt af bestyrelsen d. 23.05.2022

2/6

Brotts Nielsen *Jens Jørgensen* *J. Nielsen* *Monica* *Juedelisa*

Budget for 1. januar - 31. december 2023

Afdeling 1

Stavangervej 17-63, Mellemvangs Alle 22-42 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

| | | | |
|------------------------|------------------------|--------------|------------|
| Antal boliglejemål: | 77 stk | Varmemåling: | Individuel |
| Areal boliglejemål: | 6.352,0 m ² | Vandmåling: | Individuel |
| Antal lejemålsenheder: | 77 enh. | El-måling: | Individuel |

Lejeregulering pr. 1. januar 2023: 2,09%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

| | | |
|-------------|---|--------|
| Kt. 101-105 | Nettokapitaludgifter | 0 |
| Kt. 106-113 | Offentlige og andre faste udgifter | 18.500 |
| Kt. 114-119 | Variable udgifter | 5.400 |
| Kt. 120-124 | Henlæggelser | 63.200 |
| Kt. 125-134 | Ekstraordinære udgifter | 18.000 |
| Kt. 201-206 | Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter) | -8.500 |

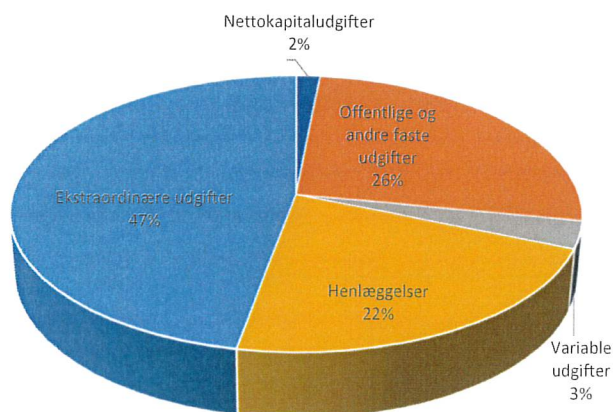
Samlet huslejeregulering 96.600

| 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 | 6.352,0 m ² | 729 | 15 | 744 | 96.600 |
| Boliglejemål i alt | 6.352,0 m² | 729 | 15 | 744 | 96.600 |

| Eksempel på huslejeregulering (kr.): | Husleje nu | Regulering | Ny husleje |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| | 5.199 | 109 | 5.308 |

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 2%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26 %**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 3%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 47%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 1

Budgettet for 2023 udviser en lejeregulering på 2,09%.

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. renovation, forsikring og almindelig vedligeholdelse, som bl.a. skyldes højere materialepriser. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes bl.a. renteudgifter til boligorganisationen pga. negative renter på driftskonto i Nordea.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. ejendomsskatter, målerpasning, adm. gebyr, advokatomkostninger og færre henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning samt tab ved fraflytning.

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. Henlæggelserne er indekseret med 3 %.

Indtægter

I budgettet for 2023 er indtægtsført kr. 63.900,00 fra opsamlet resultat.

Årsregnskabet for 2021 endte med et overskud på kr. 72.479,96.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 251.293,23.

Heraf er kr. 59.600 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 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 -1,40%, svarende til markedsafkast, mod budgetteret 0,10%. Til gengæld har der været renteindtægter fra kollektiv råderet.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 11.100 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 2023

UDGIFTER :

| Konto nr. | Specifikation | Budget 2023 (Kr.) | Ændring fra sidste års budget | Ændr. i pct. | Budget 2022 (Kr.) | Regnskab 2021 (Kr.) |
|--------------|---|-------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| 105 | Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v. | 78.100 | | | 78.100 | 78.083,00 |
| 105.9 | NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT | 78.100 | | | 78.100 | 78.083,00 |
| 106 | Ejendomsskatter | 428.100 | -6.200 | -1,4% | 434.300 | 428.119,24 |
| 109 | Afdelingens renovation: | | | | | |
| | 1. Renovation - skattemæssig | 212.800 | 36.800 | 20,9% | 176.000 | 172.979,50 |
| 110 | Forsikring | 64.200 | 1.300 | 2,1% | 62.900 | 60.984,83 |
| 111 | Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation): | | | | | |
| | 1. El og varme til fællesarealer | 12.000 | | | 12.000 | 7.873,78 |
| | 3. Målerpasning m.v. | 65.500 | -10.500 | -13,8% | 76.000 | 65.000,00 |
| 112 | Bidrag til boligorganisationen: | | | | | |
| | 1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 10.000 | 10.000 | | | 10.000 | 10.000,00 |
| | Administrationsgebyr kr. 4.729 pr. lejemålsenhed | 364.100 | -3.200 | -0,9% | 367.300 | 365.827,00 |
| | 2. Dispositionsfond kr. 583 pr. lejemålsenhed | 44.900 | 300 | 0,7% | 44.600 | 44.506,00 |
| 113 | Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden: | | | | | |
| | 1. A-indsud | 21.100 | | | 21.100 | 21.080,00 |
| | 2. G-indsud | 78.100 | | | 78.100 | 78.129,60 |
| 113.9 | OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT | 1.300.800 | 18.500 | 1,4% | 1.282.300 | 1.254.499,95 |
| | VARIABLE UDGIFTER : | | | | | |
| 114 | Renholdelse: | | | | | |
| | 1. Ejendomsfunktionærer | 8.500 | | | 8.500 | 6.991,13 |
| 115 | Almindelig vedligeholdelse: | | | | | |
| | 1. Almindelig vedligeholdelse | 139.500 | 9.500 | 7,3% | 130.000 | 208.073,76 |
| 116 | Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser: | | | | | |
| | 1. Afholdte udgifter | 1.309.442 | -341.869 | -20,7% | 1.651.311 | 794.340,81 |
| | 2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser | -1.309.442 | 341.869 | -20,7% | -1.651.311 | -794.340,81 |
| 117 | Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning): | | | | | |
| | 1. Afholdte udgifter | 0 | | | 0 | 26.022,43 |
| | 2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser | 0 | | | 0 | -26.022,43 |
| 119 | Diverse udgifter: | | | | | |
| | 1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger | 11.800 | 800 | 7,3% | 11.000 | 10.759,98 |
| | 4. a. Fritidsomkostninger | 0 | | | 0 | 0,00 |
| | b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter | 0 | | | 0 | 0,00 |
| | 6. Advokatomkostninger | 0 | -5.000 | -100,0% | 5.000 | 0,00 |
| | 8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation) | 0 | | | 0 | 0,00 |
| | 9. Diverse | 1.000 | 100 | 11,1% | 900 | 0,00 |
| 119.9 | VARIABLE UDGIFTER I ALT | 160.800 | 5.400 | 3,5% | 155.400 | 225.824,87 |

DRIFTSBUDGET FOR 2023

| Konto nr. | Specifikation | Budget 2023 (Kr.) | Ændring fra sidste års budget | Ændr. i pct. | Budget 2022 (Kr.) | Regnskab 2021 (Kr.) |
|--------------|--|-------------------|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| 120 | Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401) | 1.077.200 | 98.200 | 10,0% | 979.000 | 923.900,00 |
| 121 | Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402) | 0 | -15.000 | -100,0% | 15.000 | 45.000,00 |
| 123 | Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405) | 10.000 | -20.000 | -66,7% | 30.000 | 30.000,00 |
| 124 | Andre henlæggelser (kt. 406) | 0 | | | 0 | 1.728,00 |
| 124.8 | HENLÆGGELSER I ALT | 1.087.200 | 63.200 | 6,2% | 1.024.000 | 1.000.628,00 |
| 124.9 | SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER | 2.626.900 | 87.100 | 3,4% | 2.539.800 | 2.559.035,82 |
| | EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER : | | | | | |
| 125 | Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder: | | | | | |
| | 2. Helhedsplan (1) | 152.100 | -400 | -0,3% | 152.500 | 152.357,94 |
| | 3. Facaderenovering 1 | 336.000 | -800 | -0,2% | 336.800 | 337.841,67 |
| | 4. Renovering Stavangervej | 258.600 | 100 | 0,0% | 258.500 | 258.544,08 |
| | 5. Facaderenovering 2 | 675.300 | 700 | 0,1% | 674.600 | 676.335,08 |
| | 6. Badeværelser | 280.400 | | | 280.400 | 280.400,00 |
| 126 | Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.: | | | | | |
| | 1. Afskrivning kollektiv råderet (303.16) | 122.900 | 4.500 | 3,8% | 118.400 | 84.201,82 |
| | Rentetilskrivning ifm. afskrivning (303.17) | 0 | | | 0 | 32.281,18 |
| 127 | Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.: | | | | | |
| | 2. Helhedsplan (2) | 502.000 | 1.000 | 0,2% | 501.000 | 475.924,88 |
| 129 | 1. Tab ved lejeledighed m.v. | 0 | | | 0 | 9.096,12 |
| | 2. Dækket af dispositionsfonden m.v. | 0 | | | 0 | -9.096,12 |
| 130 | 1. Tab ved fraflytninger | 0 | | | 0 | 18.891,87 |
| | 2. Dækket af tidligere henlæggelser | 0 | | | 0 | -18.891,87 |
| 131 | Andre renter: | | | | | |
| | 1. Renter af gæld til boligorganisationen | 12.900 | 12.900 | | 0 | 76.564,88 |
| 137 | EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT | 2.340.200 | 18.000 | 0,8% | 2.322.200 | 2.374.451,53 |
| 139 | UDGIFTER I ALT | 4.967.100 | 105.100 | 2,2% | 4.862.000 | 4.933.487,35 |
| 140 | Årets overskud | | | | | 72.479,96 |
| 150 | UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT | 4.967.100 | 105.100 | 2,2% | 4.862.000 | 5.005.967,31 |

INDTÆGTER:

| Konto nr. | Specifikation | Budget 2023 (Kr.) | Afvigelse fra sidste års budget | Ændr. i pct. | Budget 2022 (Kr.) | Regnskab 2021 (Kr.) |
|--------------|--|-------------------|---------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|
| | ORDINÆRE INDTÆGTER: | | | | | |
| 201 | Boligafgifter & lejer : | | | | | |
| | 1. Almene familieboliger | 4.629.900 | -300 | 0,0% | 4.630.200 | 4.714.356,00 |
| | Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet) | 82.400 | 4.500 | 5,8% | 77.900 | 75.995,00 |
| | 9. Merleje | -57.700 | | | -57.700 | -57.673,80 |
| 202 | Renter | 0 | | | 0 | 32.281,18 |
| 203 | Andre ordinære indtægter : | | | | | |
| | 6. Overført fra opsamlet resultat | 63.900 | 4.300 | 7,2% | 59.600 | 11.100,00 |
| 203.9 | ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT | 4.718.500 | 8.500 | 0,2% | 4.710.000 | 4.776.058,38 |
| 204 | 4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte | 152.000 | | | 152.000 | 152.000,00 |
| 206 | Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år | 0 | | | 0 | 77.908,93 |
| 208 | EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT | 152.000 | | | 152.000 | 229.908,93 |
| 209 | INDTÆGTER I ALT | 4.870.500 | 8.500 | 0,2% | 4.862.000 | 5.005.967,31 |
| 210 | Nødvendig merindtægt/underskud | 96.600 | 96.600 | | 0 | |
| 220 | NØDVENDIG INDTÆGT | 4.967.100 | 105.100 | 2,2% | 4.862.000 | 5.005.967,31 |

SPECIFIKATIONER

| Konto nr. | Budget 2023 | Ændring sidste bud. | Ændring i pct. | Budget 2022 | Regnskab 2021 |
|--|---------------|---------------------|----------------|---------------|------------------|
| 111 Afdelingens energiforbrug: | | | | | |
| 1. El til fællesarealer | 12.000 | | | 12.000 | 7.873,78 |
| 3. Målerpasning m.v. | 65.500 | -10.500 | -13,8% | 76.000 | 65.000,00 |
| Afdelingens energiforbrug i alt | 77.500 | -10.500 | -11,9% | 88.000 | 72.873,78 |