

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 40

Tvillingernes og Tyrens Kvarter

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	159 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	11.442,3 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	17 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	162,4 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: **3,50%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-2.500
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	54.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	-38.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	189.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	26.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	112.900

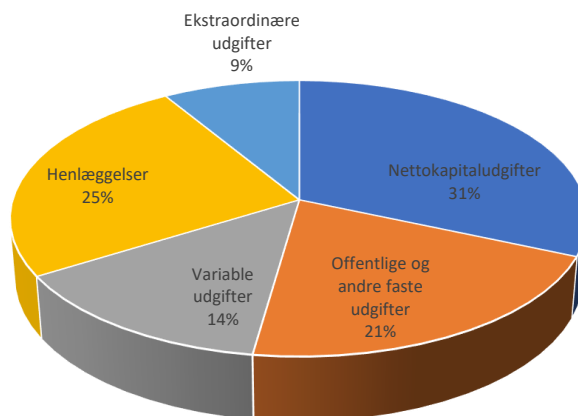
Samlet huslejeregulering **341.200**

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 11.442,3 m ²	852	30	882	341.200
Boliglejemål i alt 11.442,3 m²	852	30	882	341.200

	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
Eksempel på huslejeregulering (kr.):	4.909	172	5.081

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 32%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 25%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 9%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 40

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 3,5%.

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. vandafgift, renovation og el til fællesarealer, som et yderligere behov for henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning og tab ved fraflytninger. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes højere ydelser vedrørende bygningsrenoveringslån i takt med at afdelingen får mindre støtte.

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. 108.600,00 fra opsamlet resultat. Afdelingen har mindre indtægter på afdragsfri periode kr. 24.400, da det resterende henlagte beløb bliver indtægtsført i budgettet for 2021/2022.

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. 14.421,94.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 429.639,18.

Heraf er kr. 207.600 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2021/2022, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Afdelingen har ikke haft renteindtægter af mellemregningen 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. 142.700 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 35.000,00 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023 (Kr.)	Ændring fra budget 21/22 (Kr.)	Budget 2021/2022 (Kr.)	Resultat 2020/2021 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	9.869.900		9.869.900	9.682.280
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	254.700	17.400	237.300	242.191
202	● Renter	0	-7.400	7.400	62.483
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	128.500	500	128.000	98.093
	● Overført fra opsamlet resultat	108.600	-99.000	207.600	142.700
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0	-24.400	24.400	46.775
INDTÆGTER I ALT		10.361.700	-112.900	10.474.600	10.274.522
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	3.372.100	-2.500	3.374.600	3.374.845
106	● Ejendomsskatter	502.200	-100	502.300	502.270
107	● Vandafgift, måleraflæsning	565.000	15.000	550.000	582.389
109	● Renovation	352.300	29.600	322.700	304.859
110	● Forsikring	117.300	1.100	116.200	113.862
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	134.300	6.900	127.400	92.197
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	550.200	1.600	548.600	548.612
114	● Renholdelse	899.200	-46.500	945.700	921.904
115	● Almindelig vedligeholdelse	345.000	5.000	340.000	376.917
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.427.061	295.499	1.131.562	1.337.480
	- dækkes af henlæggelser	-1.427.061	-295.499	-1.131.562	-1.337.480
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	75.821
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-75.821
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	170.600	2.100	168.500	142.484
119	● Diverse udgifter	75.800	800	75.000	45.017
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	2.557.900	180.100	2.377.800	2.181.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	75.000	5.000	70.000	50.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	54.000	4.000	50.000	20.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	932.000	26.200	905.800	901.831
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	38.583
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-38.583
130	● Tab ved fraflytning	0		0	99.896
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-54.080
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-45.816
131	● Renter	0		0	101.412
UDGIFTER I ALT		10.702.900	228.300	10.474.600	10.260.100
Manglende husleje for budgetåret 2022/2023		341.200	Resultat 2020/2021:		14.422

Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

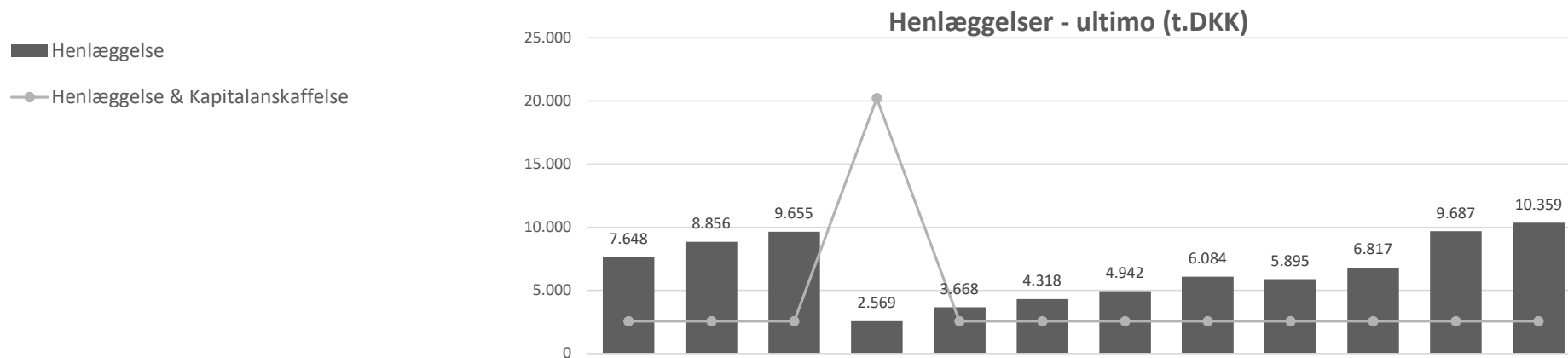
Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

401 - Henl. vedligeholdelse	5.271.262
402 - Henl. istandsæt. frafl.	94.024
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	18.679
407 - Opsamlet resultat	429.639

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	40

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	6.518	7.648	8.856	9.655	2.569	3.668	4.318	4.942	6.084	5.895	9.843	9.687
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	17.650	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.427	1.350	1.760	27.293	1.459	1.908	1.934	1.416	2.747	1.636	2.715	1.886
Henlæggelser - ultimo	7.648	8.856	9.655	2.569	3.668	4.318	4.942	6.084	5.895	6.817	9.687	10.359



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

40

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 gummifuger	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	475
	Udskiftning af væg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10.335
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bk.væg	Reparation og gennemgang af fuger ved vindt	0	0	0	631	0	0	0	0	0	0	0	0	1.893
	Maling af opgange	0	0	0	40	0	0	0	0	40	0	40	0	242
	Vedligehold af murværk	0	0	167	0	0	0	0	167	0	0	0	0	999
	Maling af skur	0	0	0	793	0	0	0	0	793	0	793	0	4.759
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64	1.911
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem på opgangsdøre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	942
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	51	173	0	0	0	0	0	0	0	0	0	447
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	47	115	47	47	47	47	47	47	47	115	47	47	1.686
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.806
	Udskiftning af emhætter	0	0	0	0	0	0	511	0	0	0	0	0	1.021
b.bk.vin	Glas / forsikring	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	1.393
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	88	0	88	0	88	0	88	0	88	0	88	0	1.313
	Udskiftning af gulvklinder i festsals køkken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42
b.bt.afl.sam	Afløbsinstallationer i den enkelte bolig	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	780
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	58	0	19	0	0	112	29	19	109	0	109	0	1.020
t.ti.leg	Udskiftning af legepladsudstyr	0	0	32	124	0	32	0	0	32	0	0	32	694
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	96
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	505
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	3.212
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	83
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	0	403	0	0	0	0	403	0	403	0	2.418
	Service maskiner mv	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155
b.bk.alg	Reparation af altangang	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	125
b.bk.por	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
b.bt.bly.sam	Udskiftning af belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	246	0	0	816
t.ti.sby	Træskure og halvtage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	712
b.bt.var.sam	Udskiftning/renovering af varmeveksler	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	171	5.129
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	49	1.483
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	73	0	0	0	0	73	0	73	435
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	366	366	366	366	366	366	366	366	366	366	366	366	10.978
	Maling af indvendige vægge	0	0	0	0	17	0	0	0	0	17	0	17	104
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	107	3.201
	Udskiftning af komfur	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	133	3.997
b.bk.dør	Udskiftning af døre	0	0	0	2.945	0	0	0	0	0	0	0	0	2.945
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	532	0	0	0	0	0	532	1.597
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	21.126	0	0	0	0	0	0	0	0	21.126
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	88	2.637
t.tt.afl.sam	Reparation af kloakanlæg	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	515
t.tb.bus	Udskiftning af buske eller træer	51	0	51	0	51	0	51	0	51	0	51	0	758
Total		1.427	1.350	1.760	27.293	1.459	1.908	1.934	1.416	2.747	1.636	2.715	1.886	94.855