

Budget for 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Afdeling 45

Spangsbjerg Kirkevej 109, Sct. Georgs Kollegiet

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	64 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.088,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	64 enh.	El-måling:	Kollektiv

Lejeregulering pr. 1. oktober 2022: 4,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	44.100
Kt. 114-119	Variable udgifter	-7.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	54.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	3.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-9.900

Samlet huslejeregulering

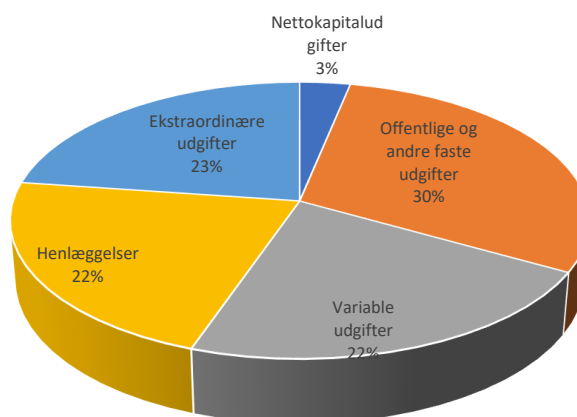
83.900

Lejeregulering pr. m²		Nuv. gns. leje pr. m²	Reg. gns. pr. m²	Ny gns. leje pr. m²	Samlet årlig lejereg. (kr.)
Almene ungdomsboliger	464,0 m²	721	36	757	16.700
Almene enkeltværelser	1.624,0 m²	830	41	871	67.200
Boliglejemål i alt	2.088,0 m²	806	40	846	83.900

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	2.006	100	2.106

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 3%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 30%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 22%**
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 - 23%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 45

Budgettet for 2022/2023 udviser en lejeregulering på 4,99%.

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, fælles el, renholdelse samt låneydelser til bygningsrenovering. Der er i budgettet afsat et højere beløb til henlæggelser til planlagt & periodisk vedligeholdelse og til tab ved fraflytning.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. rengøring af fællesarealer og almindelig vedligeholdelse.

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. 28.200,00 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. 38.160,74.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 86.080,58.

Heraf er kr. 17.000,00 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. 44.000,00 fra konto for opsamlet resultat.

Afdelingen har modtaget tilskud fra foreningen på kr. 34.300,00.

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.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	62.200			62.200	62.223,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	62.200			62.200	62.223,00
106	Ejendomsskatter	22.500			22.500	22.457,52
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	21.000	1.000	5,0%	20.000	18.321,05
	Målerpasning - vand	7.000	1.600	29,6%	5.400	6.737,24
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	65.900	3.100	4,9%	62.800	57.057,00
	2. Containertømning	500	500		0	479,65
110	Forsikring	19.900	200	1,0%	19.700	19.305,99
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	192.900	35.900	22,9%	157.000	153.971,93
	3. Målerpasning m.v.	18.600	1.100	6,3%	17.500	17.861,00
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.265 pr. lejemålsenhed	209.000	700	0,3%	208.300	208.320,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	577.300	44.100	8,3%	533.200	524.511,38
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	162.200	4.100	2,6%	158.100	134.660,21
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	151.300	-11.600	-7,1%	162.900	163.133,75
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.100			1.100	915,48
	4. Ekstern viceværthjælp	8.300	300	3,8%	8.000	7.928,87
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	45.000	-3.000	-6,3%	48.000	34.592,91
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	513.562	75.099	17,1%	438.463	270.636,46
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-513.562	-75.099	17,1%	-438.463	-270.636,46
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	44.400	3.100	7,5%	41.300	41.634,19
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	4.900	2.000	69,0%	2.900	4.726,91
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.100	300	7,9%	3.800	3.726,40
	4. a. Fritidsomkostninger	2.600			2.600	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	900			900	171,06
	6. Advokatombudsninger	1.000			1.000	0,00
	7. Kollegienet	0	-3.200	-100,0%	3.200	0,00
	9. Diverse	1.000	200	25,0%	800	8,83
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	426.800	-7.800	-1,8%	434.600	391.498,61

DRIFTSBUDGET FOR 2022/2023

Konto nr.	Specifikation	Budget 2022/2023 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2021/2022 (Kr.)	Regnskab 2020/2021 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	401.100	33.100	9,0%	368.000	344.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	21.000	21.000		0	0,00
124.8	HENLÆGGESELSER I ALT	422.100	54.100	14,7%	368.000	344.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.488.400	90.400	6,5%	1.398.000	1.322.232,99
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Lån indf. opr. gæld - Dispositionsfonden	68.500			68.500	68.515,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Renovering § 100	370.800	3.400	0,9%	367.400	363.000,32
	Periodisering af ydelser	0			0	2.887,84
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	3.363,03
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-3.363,03
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	34.000,71
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-21.312,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-12.688,71
131	Andre renter:					
	1. Renter af gæld til boligorganisationen	0			0	39.144,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	439.300	3.400	0,8%	435.900	473.547,16
139	UDGIFTER I ALT	1.927.700	93.800	5,1%	1.833.900	1.795.780,15
140	Årets overskud					38.160,74
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.927.700	93.800	5,1%	1.833.900	1.833.940,89

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	Boligaftager & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	334.500			334.500	328.416,00
	Enkeltværelser	1.348.200			1.348.200	1.323.840,00
	Møbleringstillæg	66.600			66.600	66.600,00
202	Renter	0	-1.300	-100,0%	1.300	0,00
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	34.300			34.300	34.300,00
	2. Drift af fællesvaskeri	32.000			32.000	32.215,91
	6. Overført fra opsamlet resultat	28.200	11.200	65,9%	17.000	44.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.843.800	9.900	0,5%	1.833.900	1.829.371,91
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	4.568,98
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	4.568,98
209	INDTÆGTER I ALT	1.843.800	9.900	0,5%	1.833.900	1.833.940,89
210	Nødvendig merindtægt/underskud	83.900	83.900		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.927.700	93.800	5,1%	1.833.900	1.833.940,89

DRIFTSBUDGET FOR 2022/2023

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2022/2023	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2021/2022	Regnskab 2020/2021
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	164.200	33.600	25,7%	130.600	126.333,64
Varme til fællesarealer	28.700	2.300	8,7%	26.400	27.638,29
3. Målerpasning m.v.	18.600	1.100	6,3%	17.500	17.861,00
Afdelingens energiforbrug i alt	211.500	37.000	21,2%	174.500	171.832,93

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	11.600	1.100	10,5%	10.500	11.185,72
Rengøring	5.900	200	3,5%	5.700	5.675,00
IT-omkostninger (modem)	3.600	-200	-5,3%	3.800	3.456,00
Total Care	23.300	2.000	9,4%	21.300	21.317,47
Udgifter i alt	44.400	3.100	7,5%	41.300	41.634,19
203.2 Vaskeriindtægter	32.000			32.000	32.215,91
Overl-/underskud af fællesvaskeri	-12.400	-3.100	33,3%	-9.300	-9.418,28
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	4.900	2.000	69,0%	2.900	4.726,91
Udgifter i alt	4.900	2.000	69,0%	2.900	4.726,91
203.4 Lejeindtægter	0			0	0,00
Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	-4.900	-2.000	69,0%	-2.900	-4.726,91

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 45 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

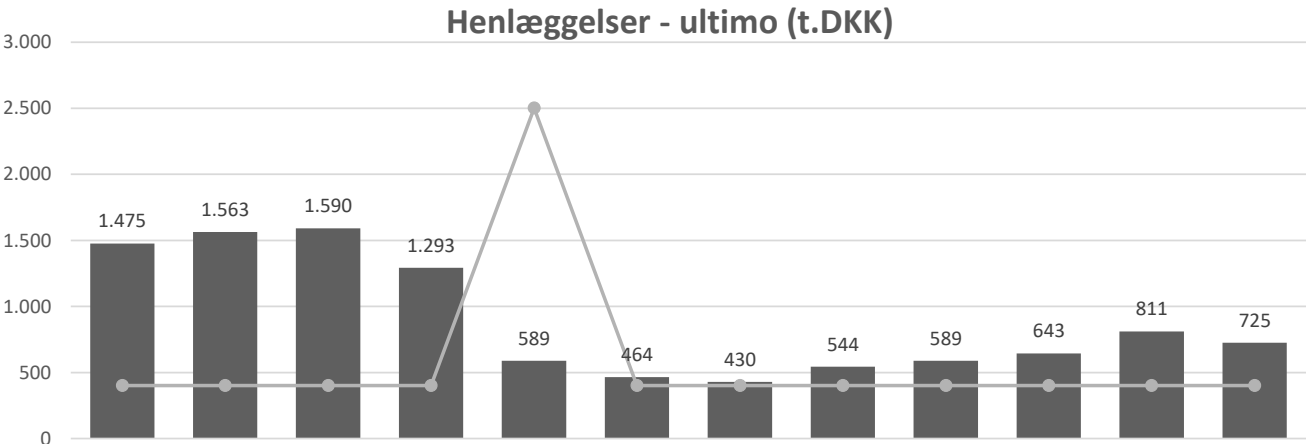
den / 2022 med en lejeregulering på 4,99%

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2022
Selskab	10
Afdeling	45

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	1.588	1.475	1.563	1.590	1.293	589	464	430	544	589	838	811
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401	401
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	2.100	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	514	314	374	698	3.206	525	436	287	356	347	428	488
Henlæggelser - ultimo	1.475	1.563	1.590	1.293	589	464	430	544	589	643	811	725

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget

01-10-2022

Selskab

10

Afdeling

45

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	Reparation eller Udskiftning/renovering af bac	0	0	0	0	2.880	0	0	0	0	0	0	0	2.880
(tom)	(tom)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	50	50	50	88	50	50	50	50	88	50	88	50	1.727
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	148
	Service brandventilation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	416
	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	44
	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	252
b.bt.van.sam	Udskiftning af diverse VVS	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	1.039
	Vedligeholdelse vandinstallation	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	410
t.ti.sby	Udskiftning af udeinventar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65
	Maling af skur	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	9	0	46
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	17	0	0	17	0	0	17	0	0	17	0	173
	Glas / forsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	198
b.bk.ovf	Maling af indvendige vægge	102	0	0	40	0	0	102	0	0	40	0	0	708
	Reparation af væg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	233
	Flytteudgifter Afdelingens andel	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	238
m.mu.ikt	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	38
	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	200
m.mk.trk	Maskinpark	0	0	0	0	0	63	0	0	0	0	0	63	251
	FORDELING: Maskinpark	72	0	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	286
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	278
	Udskiftning af fryseskabe	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	80
	Udskiftning af komfur	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	354
m.mk.bil	Maskinpark	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	48
t.tt.elf.sam	Udskiftning af belysning	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	14
b.bt.var.rør	Udskiftning af fælles varmeinstallationer	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	410
b.bt.var.sam	Udskiftning/renovering af varmeveksler	92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	92	0	276
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	29	0	0	0	0	29	0	29	172
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	161
b.bk.væg	Genopretning af facader	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	203
	FORDELING: Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	72	0	0	0	0	0	0	72
	Vedligehold af murværk	0	50	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	200
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	115	0	0	0	0	0	115	346
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	18	0	0	18	0	0	18	0	0	18	184
b.bt.aut.sam	Udskiftning af låsesystem på opgangsdøre	0	0	129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	259
m.mu.mas	Maskinpark	0	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52
	Service maskiner mv	19	0	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	77
t.tk.bel	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	18	0	0	18	0	0	18	0	0	18	0	184
b.bt.elf.sam	Udskiftning af elektronisk kommunikation	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	325
b.bk.tad	Gennemgang og vedligehold af tage	0	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	33	167

b.bk.gul	Udskiftning af gulve	0	19	0	78	44	0	0	19	0	0	44	0	526
b.bi.køk	Udskiftning af køkken	0	0	0	314	0	0	0	0	0	0	0	0	628
b.bk.dør	Reparation og vedligeholdese af entredøre	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	333
t.tt.afl.sam	Udskiftning af pumpeanlæg	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	44
t.ti.aff	Udskiftning af affaldssystem	0	0	0	0	0	0	105	0	0	0	0	0	210
b.bt.bly.sam	Udskiftning af belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	42
Total		514	314	374	698	3.206	525	436	287	356	347	428	488	14.996