

Budget for 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Afdeling 53

Ringen 71-79

Oplysninger om afdelingen:			
Antal boliglejemål:	22 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1487 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	22 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2021: **1,96%**

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	15.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	-14.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	17.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	5.100
Samlet huslejustrategi		23.500

Lejeregulering pr. m ²		Nuværende gns.leje pr. m ²	Regulering gns. pr. m ²	Ny gns.leje pr. m ²	Samlet årlig lejeregulering kr.
Almene familieboliger	1.347,0 m ²	827,91	16,23	844,14	21.900
Almene ungdomsboliger	140,0 m ²	595,00	11,66	606,66	1.600
Beboelse i alt	1.487,0 m²	805,99	15,80	821,79	23.500
Eksempel på huslejustrategi (kr.):			Husleje nu	Regulering	Ny husleje
			5.864	115	5.979

Planlagt og periodisk vedligeholdelse for 2021/2022:

For afdelingen er der udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der strækker sig 30 år frem i tiden.

Kommentarer:

Budgettet for 2021/2022 udviser en lejestigning på 1,96%.

Budgettet viser stigende udgifter til bl.a. vandafgift, renovation, forbrug til fællesarealer og henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Stigning i renovation skyldes kommunal omlægning af takstsystemet, så bidraget pr. bolig er steget, mens tømningsbidraget er faldet. Grundet skærpede regler for vedligeholdelsesplanlægning er der behov for øgede henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. forsikring, renholdelse og diverse udgifter. Forsikringsbesparelsen skyldes ændring af forsikringsselskab efter udbud.

I budgettet for 2021/2022 er indtægtsført kr. 46000 fra opsamlet resultat.

Afvigelsen på boligafgift kto. 201 har årsag i, at lejestigningen for 20/21 er fordelt på 9 måneder i stedet for 12 måneder, da Esbjerg kommune skulle godkende budgettet, kunne varsling ikke ske til d. 1/10-2020.

Forrentning af mellemregningen med Ungdomsbo er budgetteret til 0,10% p.a. - svarende til budgettet for 2020/21.

Årsregnskabet for 2019/2020 endte med et overskud på kr. 29670,07.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 150318,82.

Heraf er kr. 59400 allerede indregnet som indtægt i budgettet for 2020/2021, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Året endte med en forrentning af mellemregningen på 0,06% (markedsrente) mod budgetteret 0,10%.

Budgetforudsætninger 2021/22

Administrationsbidrag

Foreningsbudgettet danner grundlag for beregning af administrationsbidrag. Administrationsbidrag pr. lme udgør kr. 3.255 (2020/21 kr. 3.255, 2019/20 kr. 2.821, 2018/19 kr. 2.934 og 2017/18 kr. 2.934 og kr. 20.000 pr. afdeling (uændret).

Administrationsbidrag pr. lejemålsenhed:	kr. 3.255
Administrationsbidrag pr. afdeling:	kr. 20.000
Bidrag til dispositionsfond:	Opkræves ikke
Bidrag til arbejdskapital:	Opkræves ikke
BL- kontingent:	kr. 143 pr. lejlighed / kr. 48 pr. enkeltværelse
Afdelingsbestyrelsens 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 afdelinger .

Alm. vedligeholdelse: Budgetteres med udgangspunkt i ejendomsfunktionærerne og teknisk afdelings beregninger, med udgangspunkt i forventet behov og forbrugt i 2019/20.

Henlæggelser til periodisk og planlagt vedligeholdelse: Henlæggelser er korrigeret iht. afdelingernes 30 års planer udarbejdet af teknisk 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 2019/20 udgjorde satsen 0,06% og året tidligere 0%.

Budgetrenten til afdelingerne i 2021/22 er fastlagt til 0,10% p.a. ud fra nuværende forventninger til obligationsmarkedet.

Budgettets øvrige poster er vurderet og korrigeret med forventning om alm. pristalsudvikling

Budgettet for afdeling 53 er godkendt af afdelingsbestyrelsen

den / 2021 med en lejeregulering på 1,96%.

DRIFTSBUDGET FOR 2021/2022

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2020/2021 (Kr.)	Regnskab 2019/2020 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	0			0	0,00
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	617.300			617.300	617.292,04
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	617.300			617.300	617.292,04
106	Ejendomsskatter	55.700	100	0,2%	55.600	55.653,17
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	62.000	4.000	6,9%	58.000	62.988,15
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	44.600	12.600	39,4%	32.000	38.209,50
	2. Container tømning	0	-100	-100,0%	100	0,00
110	Forsikring	15.400	-5.700	-27,0%	21.100	19.358,57
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	36.000	4.000	12,5%	32.000	36.441,94
	3. Målerpasning m.v.	5.800	300	5,5%	5.500	5.630,38
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3255 pr. lejemålsenhed	71.600			71.600	62.062,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	311.100	15.200	5,1%	295.900	300.343,71
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	58.000	-8.400	-12,7%	66.400	41.643,85
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	0			0	-110,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	400			400	313,58
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	47.500	-500	-1,0%	48.000	40.391,57
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	247.489	69.489	39,0%	178.000	201.740,18
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-247.489	-69.489	39,0%	-178.000	-201.740,18
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	5.483,14
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-5.483,14
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	6.300	-2.500	-28,4%	8.800	4.046,32
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	100	100		0	64,00
	Andel, viceværtfaciliteter	8.200	100	1,2%	8.100	7.633,26
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	500			500	0,00
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.100			3.100	3.019,94
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	5.000	-1.000	-16,7%	6.000	1.523,34
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel fælles fritidsfond	700			700	295,64
	6. Advokatombudsninger	0	-500	-100,0%	500	0,00
	7. Trappenyt	0			0	644,95
	9. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	10.900			10.900	10.488,76
	11 Konsulent, driftsplaner	0			0	325,21
	12 Diverse	500	-1.300	-72,2%	1.800	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	141.200	-14.000	-9,0%	155.200	110.280,42

DRIFTSBUDGET FOR 2021/2022

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2020/2021 (Kr.)	Regnskab 2019/2020 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	208.200	17.200	9,0%	191.000	182.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	208.200	17.200	9,0%	191.000	182.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.277.800	18.400	1,5%	1.259.400	1.209.916,17
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Energirenovering	7.400			7.400	7.367,66
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	32.000			32.000	22.930,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	261,53
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-261,53
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	39.400			39.400	30.297,66
139	UDGIFTER I ALT	1.317.200	18.400	1,4%	1.298.800	1.240.213,83
140	Årets overskud					29.670,07
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.317.200	18.400	1,4%	1.298.800	1.269.883,90

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2021/2022 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2020/2021 (Kr.)	Regnskab 2019/2020 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.115.200	9.500	0,9%	1.105.700	1.077.300,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	32.000			32.000	31.104,00
	2. Almene ungdomsboliger	83.300	700	0,8%	82.600	80.448,00
202	Renter	1.200	100	9,1%	1.100	679,40
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	5.000	-2.000	-28,6%	7.000	4.357,50
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	2.500	-1.000	-28,6%	3.500	712,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	500			500	300,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	46.000	-13.400	-22,6%	59.400	57.700,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.285.700	-6.100	-0,5%	1.291.800	1.252.600,90
204	Andel fællesudgifter erhverv	8.000	1.000	14,3%	7.000	17.283,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	8.000	1.000	14,3%	7.000	17.283,00
209	INDTÆGTER I ALT	1.293.700	-5.100	-0,4%	1.298.800	1.269.883,90
210	Nødvendig merindtægt/underskud	23.500	23.500		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.317.200	18.400	1,4%	1.298.800	1.269.883,90

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Budget 2021/2022	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2020/2021	Regnskab 2019/2020
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	36.000	4.000	12,5%	32.000	36.441,94
3. Målerpasning m.v.	5.800	300	5,5%	5.500	5.630,38
Afdelingens energiforbrug i alt	41.800	4.300	11,5%	37.500	42.072,32

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

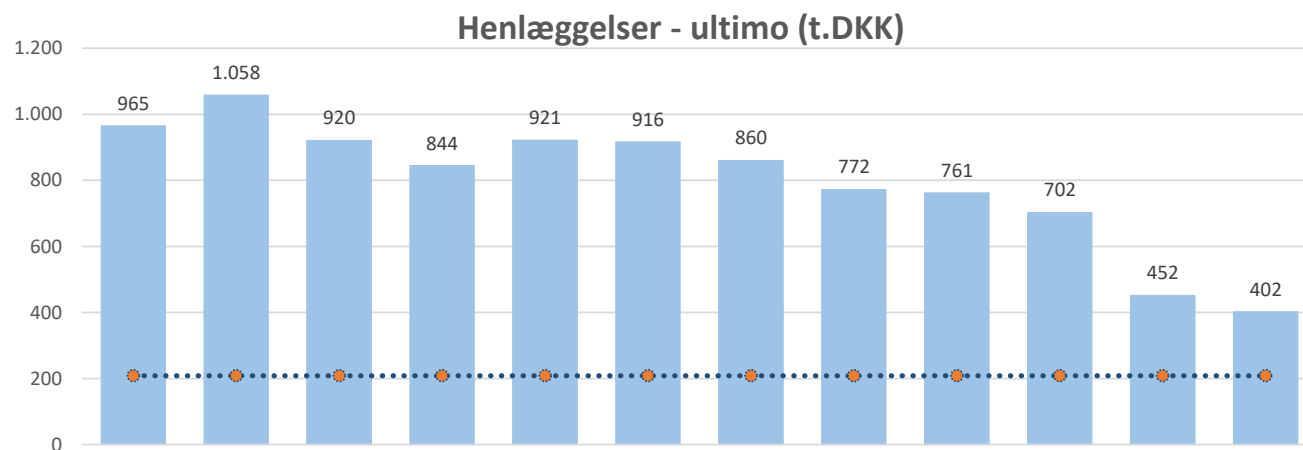
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	3.000	-500	-14,3%	3.500	2.500,00
Leverandør abonnement	0	-600	-100,0%	600	0,00
Total Care	3.300	-1.400	-29,8%	4.700	1.546,32
Udgifter i alt	6.300	-2.500	-28,4%	8.800	4.046,32
203.2 Vaskeriindtægter	5.000	-2.000	-28,6%	7.000	4.357,50
Overl-/underskud af fællesvaskeri	-1.300	500	-27,8%	-1.800	311,18
Drift af gæsteværelser					
118.24 Udgifter	100	100		0	64,00
203.33 Lejeindtægter	2.500	-1.000	-28,6%	3.500	712,00
Overl-/underskud af gæsteværelser	2.400	-1.100	-31,4%	3.500	648,00
Drift af møde- og selskabslokaler					
118.3 2. Rengøring og udlejningsomkostninger	200			200,00	0,00
4. Vedligeholdelse	300			300	0,00
Udgifter i alt	500			500	0,00
203.4 Lejeindtægter	500			500	300,00
Overl-/underskud af møde- og selskabslokaler	0			0	300,00

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	53

Henlæggelser (t.DKK)	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2049/50	2050/51
Henlæggelser - primo	1.004	965	1.058	920	844	921	916	860	772	761	494	452
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets henlæggelse	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208	208
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	247	115	346	284	131	214	264	296	219	267	250	258
Henlæggelser - ultimo	965	1.058	920	844	921	916	860	772	761	702	452	402

- Henlæggelse
- Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Vedligeholdelsesbudget	01-10-2021
Selskab	10
Afdeling	53

Planlagt vedligehold (t.DKK)		2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2049/50	2050/51	Total
Klassifikation	Opgavetekst													
b.bt.van.for	Udskiftning af diverse VVS	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	330
	Renovering af vandinstallationer	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
t.tk.bel	Reparation af asfaltbelægninger	0	0	0	0	16	0	0	0	0	0	16	0	80
	Udskiftning af asfalt, beton, fliser, stier	0	0	19	0	0	0	0	0	19	0	0	0	94
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	360
	Udskiftning af køleskabe	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	300
b.bk.gul	Udskiftning af gulve	27	27	36	27	27	36	27	27	36	27	27	36	900
b.bt.van.mål	Udskiftning af forbrugsmålere	0	0	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	123
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	193	0	0	0	0	0	0	0	0	0	193
m.mu.ikt	FORDELING: Råderet & E-syn, Rammeaftale	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	64
	FORDELING: Pc, mobil, Ipad og It	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
b.bi.møb	Udskiftning - vedligehold inventar i fællesrum	0	0	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	95
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	301
	FORDELING: Energimærkning	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	48
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	0	0	0	0	0	0	0	60	0	0	0	120
b.bk.væg	Vedligehold af murværk	0	0	0	0	0	80	0	0	0	0	0	80	241
	Malerbehandling af facader	0	0	0	69	0	0	0	0	0	69	0	0	345
	Reparation og gennemgang af fuger ved vind	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	0	51	152
b.bk.tra	Udskiftning af trappebelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	90
	Malerbehandling af trappeopgange	0	0	0	0	0	0	92	0	0	0	0	0	183
t.tb.græ	Udskiftning af beplantning	0	0	10	0	0	0	10	0	0	0	0	0	70
b.bk.vin	Glas / forsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	146
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsanlæg	0	0	0	70	0	0	0	0	0	0	0	0	210
	Service ventilationsanlæg	0	0	0	30	0	0	0	0	0	30	0	0	149
m.mu.mas	Maskinpark	119	0	0	0	0	0	0	119	0	3	119	3	604
b.bk.tad	Udskifting af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.447
	Gennemgang og vedligehold af tage	16	0	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	64
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	825
Total		247	115	346	284	131	214	264	296	219	267	250	258	7.848