

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 3

Palnatokes Alle 1-19, Jagtvej 56-60 og Hermodsvej 3-17

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	132 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	10.369,5 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	31 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	138,2 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 5,49%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	257.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	57.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	83.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	28.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-50.900

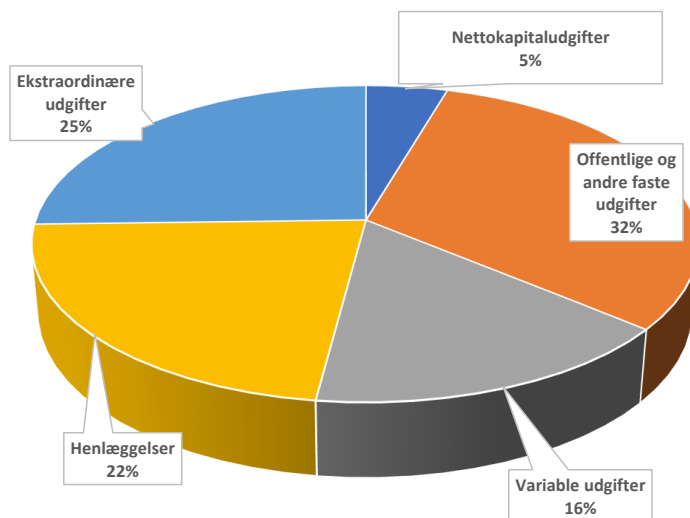
Samlet huslejeregulering 376.300

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	10.369,5 m ²	661	36	697	376.300
Boliglejermål i alt	10.369,5 m²	661	36	697	376.300

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.212	231	4.443

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 5%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
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 - 25%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 3

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 5,49%.

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 udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

Udgifter

Budgettet for 2023/24 er desværre præget af større udgiftsstigninger, der for en stor dels vedkommende kan tilskrives den høje inflation, der er i Danmark for øjeblikket.

Dette giver øgede udgifter til bl.a. renovation, målerpasning og administrationsbidrag, ligesom der er behov for at øge henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse. I 2022 blev vi samtidig varslet stigning på forsikringspræmier pga. høj skadestatistik.

På forbrugsafgifter (bl.a. fælles el og varme) har der været væsentlig højere prisstigninger end de foregående år, hvilket bl.a. skyldes et lavt udbud af energi, delvis pga. krigen i Ukraine.

Da Ungdomsbo's dispositionsfond er kommet under Landsbyggefondens minimum-grænse, er der lovmæssigt krav om, at afdelingerne skal henlægge til fonden. I dette budget er derfor indregnet 671 kr. pr. lejermålsenhed på kt. 112.2.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til G-indskud, renholdelse, almindelig vedligeholdelse, samt kontingent til BL. Der er behov for øgede henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. vandafgift, afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, samt behov for færre henlæggelser til tab ved fraflytninger.

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 de sidste sider i budgettet.

Indtægter

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 17.800 fra opsamlet resultat.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Kursreguleringer bogføres fremover på kt. 401 og kan derfor påvirke henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i både positiv og negativ retning.

Drift af fællesvaskeri:

Inflationsstigningen slår også igennem på udgifter til vaskerierne. Ud over indeks-stigning fra TotalCare, er vaskerierne særligt belastet af ekstra store stigninger på forbrugsafgifter - specielt på el. Der er derfor i dette budget indregnet en regulering af vaskeri-priserne på +20%.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 8.890,42.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 62.498,54.

Kr. 26.800 er indregnet som indtægt i budgettet for 2022/2023, og resten vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Der har i regnskabsåret været store kurstab på det danske obligationsmarked. Derfor valgte Folketinget i september at ændre Driftsbekendtgørelsen, så kursreguleringer fremover overføres til konto 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser". Det betyder, at afdelingens resultat i regnskabsåret kun bliver påvirket af nettorenter og udgifter til kapitalforvaltning, selvom der totalt har været en negativ forrentning af mellemregningen på -7,88% (svarende til markedsafkast) mod budgetteret +0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 117.600 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 2023/2024

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra budget 22/23 (Kr.)	Budget 2022/2023 (Kr.)	Resultat 2021/2022 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	6.921.700	100	6.921.600	6.703.740
202	● Renter	64.200	64.200	0	33.947
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	40.600	-4.400	45.000	33.824
	● Indeksoverskud	0		0	4
	● Overført fra opsamlet resultat	17.800	-9.000	26.800	117.600
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	2.422
INDTÆGTER I ALT		7.044.300	50.900	6.993.400	6.891.537
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	337.100	-200	337.300	337.235
106	● Ejendomsskatter	217.600		217.600	217.600
107	● Vandafgift, måler aflæsning	14.600	-1.500	16.100	12.704
109	● Renovation	366.400	7.100	359.300	340.824
110	● Forsikring	122.800	14.100	108.700	106.581
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	185.500	34.200	151.300	161.180
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	498.000	26.800	471.200	489.841
	● 2. Dispositionsfond	92.700	92.700	0	0
113	● Bidrag til Landsbyggefonden (A- og G-indskud)	840.700	83.900	756.800	719.204
114	● Renholdelse	808.200	20.600	787.600	731.638
115	● Almindelig vedligeholdelse	255.000	24.000	231.000	257.199
116	● Planlagt vedligeholdelse	1.372.417	352.371	1.020.046	286.591
	- dækkes af henlæggelser	-1.372.417	-352.371	-1.020.046	-286.591
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	29.734
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-29.734
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	85.500	17.000	68.500	75.962
119	● Diverse udgifter	39.600	-3.800	43.400	32.653
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.620.000	73.500	1.546.500	1.501.400
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	40.000	20.000	20.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	10.000	-10.000	20.000	37.500
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	1.886.900	28.800	1.858.100	1.858.410
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	2.668
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-2.668
130	● Tab ved fraflytning	0		0	78.494
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-29.300
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-49.194
131	● Renter	0		0	2.714
UDGIFTER I ALT		7.420.600	427.200	6.993.400	6.882.646
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		376.300	Resultat 2021/2022:		8.890

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:

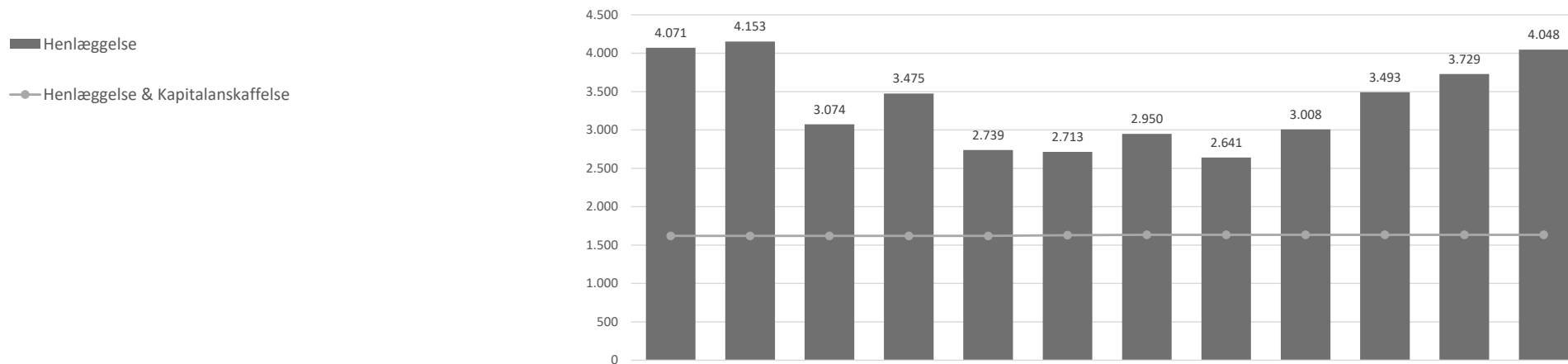
401 - Henl. vedligeholdelse	3.296.505
402 - Henl. istandsæt. frafl.	107.569
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	157.804
407 - Opsamlet resultat	62.499

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	3

Henlæggelser (t.DKK)	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2051/52	2052/53
Henlæggelser - primo	3.823	4.071	4.153	3.074	3.475	2.739	2.713	2.950	2.641	3.008	4.642	3.729
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.630	1.634	1.634	1.634	1.634	1.634	1.634
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	1.372	1.538	2.699	1.219	2.356	1.656	1.397	1.942	1.267	1.148	2.547	1.314
Henlæggelser - ultimo	4.071	4.153	3.074	3.475	2.739	2.713	2.950	2.641	3.008	3.493	3.729	4.048

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab		10	Afdeling		3						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.van.sam	Udskiftning Sanitet	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	1.848
	Udskiftning blandingsbatterier	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	630
	Rep/udskiftning vandinstallation	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	1.312
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	60	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	62	1.852
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	0	0	110	0	0	0	0	110	0	110	657
	Rep vinduer og udv. døre	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	510
	Udskiftning Glas	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	892
	Vinduer, Udskiftes efter behov	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	443
m.mu.mas	Rep. / nye maskiner	11	7	0	18	0	7	11	7	0	18	0	7	220
	Andel ny traktor, Egholm 2250	0	0	0	0	0	133	0	0	0	0	0	0	534
	Rep/nye maskiner	11	0	0	11	0	0	11	0	0	11	0	0	110
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	88	0	0	0	0	0	0	350
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	92
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	204
t.ti.leg	Nyt legerpladsudstyrAndel afd. (3+4)	0	0	0	0	0	0	0	0	133	0	133	0	399
	Udskiftning legepladsudstyr	0	0	0	0	0	0	0	0	84	0	84	0	253
t.tk.bel	Opretning af flisestier	0	0	0	45	0	0	0	0	45	0	45	0	273
	Udskiftning asfaltbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	151
	Udskiftning flisebelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.177
	Opretning af flisebelægninger	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	0	89
b.bk.por	Udskiftning garageporte, led porte	0	0	459	0	0	0	0	0	0	0	0	0	459
t.ti.sby	Garager. Rep. puds på lofter og vægge	0	18	0	0	0	18	0	0	0	18	0	18	146
	Maling af garager	0	0	109	0	0	0	0	109	0	0	0	0	656
b.bk.væg	Maling af kældergange	124	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	371
	Rep./udskiftning murværk	305	0	0	0	136	170	0	0	136	0	136	0	2.104
	Maling af cykelrum incl murerrep.	0	0	0	115	0	0	0	0	0	0	0	0	344
	Maling af kældre	0	0	0	0	0	237	0	0	0	0	0	237	711
b.bi.bad	Badeværelseprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9.014
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	4.887
t.tt.afl.sam	Kloakrør i terræn	0	111	0	111	0	111	0	111	0	111	0	111	1.663
	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	107
	Lamper i opgange, kælder samt udv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145
b.bk.tad	Kontrol af sivedræn og brønde samt rep/rensning af tagrender	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	656
b.bk.ait	Malerbehandling af altangulve - Epoxybehandling	0	0	0	0	0	0	0	330	0	0	0	0	660
	Malerbeh. af brystninger og div.	0	327	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	980
	Malerbeh. af altanbrystninger og div.	0	292	0	0	0	0	0	292	0	0	0	0	1.458
	Altangulve behandles med epoxymaling	0	0	0	0	0	0	0	292	0	0	0	0	583
b.bt.ven.sam	Rensning af ventilatorer	0	0	0	0	30	0	0	0	0	30	0	30	178
	Årlig lovpligtig eftersyn på røgventilation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	462
	Rep./udskiftning ventilationsanlæg.	0	0	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41	1.142
	Årlig service ventilationsanlæg	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	379
	Rensning af ventaltitorer	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	127
	Årlig lovpligtig serviceeftersyn på røgventilation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
t.tt.var.sam	Varmerør i terræn	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	679
b.bt.var.sam	Varmerør i terræn	45	45	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	725
	Rep/udskiftning varmeinstallation	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	119	3.574
	Rep. / udskiftning af varmestyring	0	0	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0	62
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	68	0	0	0	0	68	0	68	0	407
	Renovering/udskiftning af varmemforsyning	0	0	1.330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.330
b.bk.tra	Maling af opgange	0	0	0	0	773	0	0	0	0	0	773	0	2.320
	Maling af trappeopgange	0	0	0	0	506	0	0	0	0	0	506	0	1.519
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114	3.429
t.tb.græ	Beskæring og efterplantning	55	0	0	0	0	55	0	0	0	0	0	0	327
	Omlægning af grønne områder	49	0	0	49	0	0	49	0	0	49	0	0	495
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	0	494	0	0	0	0	0	987
Total		1.372	1.538	2.699	1.219	2.356	1.656	1.397	1.942	1.267	1.148	2.547	1.314	55.559