

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?

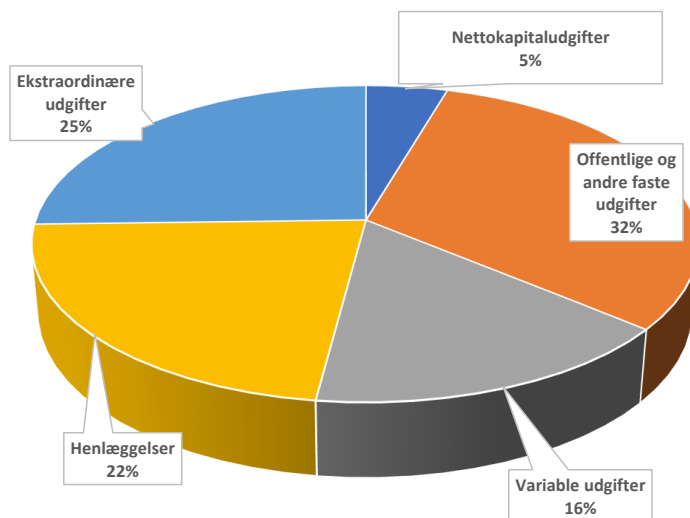
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	257.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	57.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	83.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	28.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-50.900

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 4.212	Regulering 231	Ny husleje 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. lejemålsenhed 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 renteaftast 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 markedsaftast) 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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	0			0	52.384,52
	Periodisering af lån	0			0	-6.564,87
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	337.100	-200	-0,1%	337.300	291.415,63
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	337.100	-200	-0,1%	337.300	337.235,28
106	Ejendomsskatter	217.600			217.600	217.600,22
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	1.900	-2.300	-54,8%	4.200	931,20
	Målerpasning - vand	12.700	800	6,7%	11.900	11.772,30
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	365.000	7.600	2,1%	357.400	340.136,93
	2. Containertømning	1.400	-500	-26,3%	1.900	687,42
110	Forsikring	122.800	14.100	13,0%	108.700	106.581,07
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	149.100	31.800	27,1%	117.300	127.543,97
	3. Målerpasning m.v.	36.400	2.400	7,1%	34.000	33.636,15
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	40.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	478.000	26.800	5,9%	451.200	449.841,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	92.700	92.700		0	0,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	1. A-indskud	16.900			16.900	16.900,00
	2. G-indskud	823.800	83.900	11,3%	739.900	702.304,04
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	2.338.300	257.300	12,4%	2.081.000	2.047.934,30
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	590.500	9.300	1,6%	581.200	522.800,98
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	200.700	9.300	4,9%	191.400	189.352,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	2.100			2.100	2.052,24
	4. Ekstern viceværthjælp	14.900	2.000	15,5%	12.900	17.432,42
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	255.000	24.000	10,4%	231.000	257.199,48
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	1.372.417	352.371	34,5%	1.020.046	286.591,28
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-1.372.417	-352.371	34,5%	-1.020.046	-286.591,28
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	29.733,75
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-29.733,75
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	85.500	17.000	24,8%	68.500	75.962,03
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	22.600	2.400	11,9%	20.200	19.743,24
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.500	-4.500	-50,0%	9.000	3.724,00
	4. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	4.700			4.700	2.041,57
	6. Advokatombkostninger	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	6.800	300	4,6%	6.500	7.143,97
	9. Diverse	1.000	-1.000	-50,0%	2.000	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.188.300	57.800	5,1%	1.130.500	1.097.452,43

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	1.620.000	73.500	4,8%	1.546.500	1.501.400,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	40.000	20.000	100,0%	20.000	0,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	10.000	-10.000	-50,0%	20.000	37.500,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.670.000	83.500	5,3%	1.586.500	1.538.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	5.533.700	398.400	7,8%	5.135.300	5.021.522,01
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energiforbedring	27.100	100	0,4%	27.000	27.060,00
	2. Isolering	82.600			82.600	82.600,00
	3. Tagrenovering	495.200	11.300	2,3%	483.900	483.007,77
	4. Køkken/bad	806.600	18.400	2,3%	788.200	786.697,98
	5. Udskiftning altandøre m.m.	79.000	-200	-0,3%	79.200	79.463,81
	6. Facaderenovering (brystninge)	71.200			71.200	71.351,48
	7. Tagudskiftning	116.400	-400	-0,3%	116.800	117.139,28
	8. Porttelefonlæg	73.600	-200	-0,3%	73.800	73.978,84
	9. Tagrenovering	89.600	-200	-0,2%	89.800	90.046,81
	10 Facaderenovering (brystninge)	45.600			45.600	45.812,07
	Periodisering af ydelser	0			0	1.252,44
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	2.668,26
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-2.668,26
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	78.494,43
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-29.300,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-49.194,43
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	2.713,94
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.886.900	28.800	1,5%	1.858.100	1.861.124,42
139	UDGIFTER I ALT	7.420.600	427.200	6,1%	6.993.400	6.882.646,43
140	Årets overskud					8.890,42
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.420.600	427.200	6,1%	6.993.400	6.891.536,85

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	6.850.000	100	0,0%	6.849.900	6.631.992,00
	7. Garager	93.000			93.000	93.000,00
	9. Merleje	-21.300			-21.300	-21.252,00
202	Renter	64.200	64.200		0	33.946,61
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	40.600	-4.400	-9,8%	45.000	33.824,48
	5. Indeksoverskud	0			0	4,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	17.800	-9.000	-33,6%	26.800	117.600,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	7.044.300	50.900	0,7%	6.993.400	6.889.115,09
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.421,76
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	2.421,76
209	INDTÆGTER I ALT	7.044.300	50.900	0,7%	6.993.400	6.891.536,85
210	Nødvendig merindtægt/underskud	376.300	376.300		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	7.420.600	427.200	6,1%	6.993.400	6.891.536,85

SPECIFIKATIONER

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	148.400	31.300	26,7%	117.100	127.022,57
	Varme til fællesarealer	700	500	250,0%	200	521,40
	3. Målerpasning m.v.	36.400	2.400	7,1%	34.000	33.636,15
	Afdelingens energiforbrug i alt	185.500	34.200	22,6%	151.300	161.180,12

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

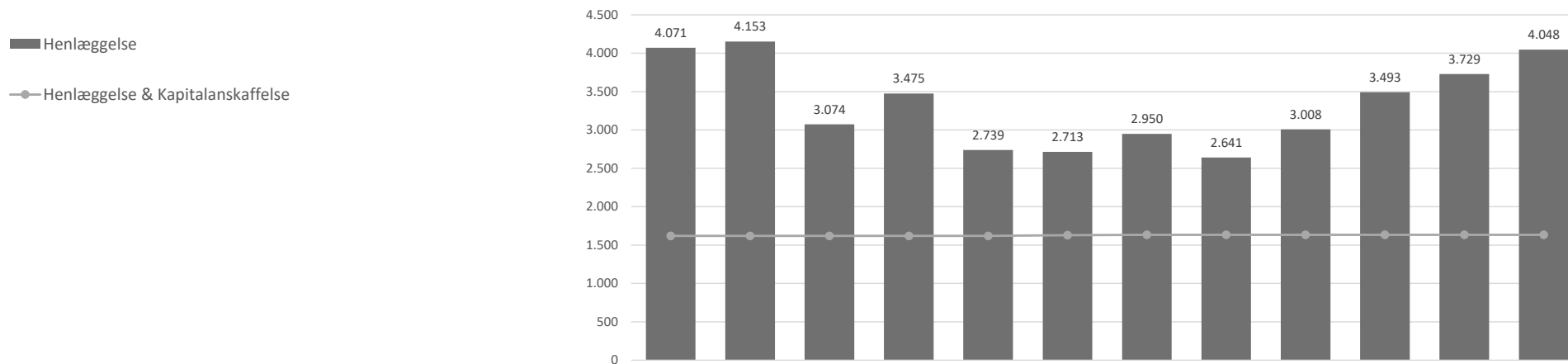
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	42.500	21.500	102,4%	21.000	36.604,80
	Rengøring	17.500			17.500	16.755,00
	Total Care	25.500	-4.500	-15,0%	30.000	22.602,23
	Udgifter i alt	85.500	17.000	24,8%	68.500	75.962,03
203.2	Vaskeriindtægter	40.600	-4.400	-9,8%	45.000	33.824,48
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-44.900	-21.400	91,1%	-23.500	-42.137,55

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						Total
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 ventaltorer	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 varmforsyning	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