

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 5

Spangsbjerg Møllevej, Nelliikevej, Tulipanvej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	84 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	6.492,1 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	91 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 1,66%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-9.900
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	138.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	66.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	22.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-56.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-85.000

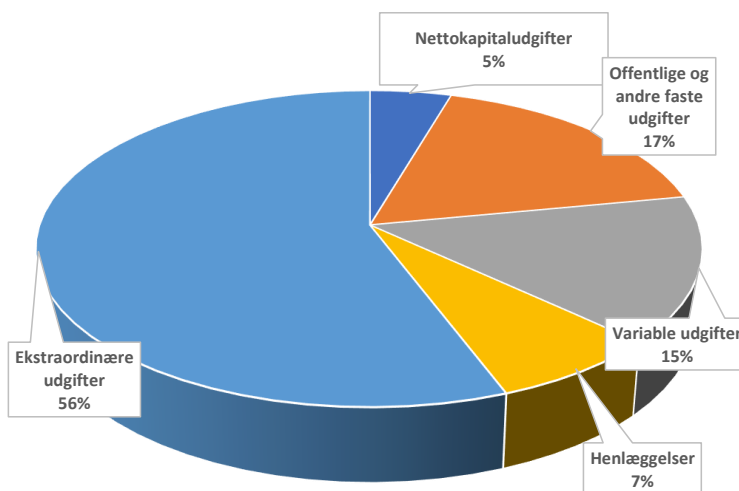
Samlet huslejeregulering 75.600

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	6.492,1 m ²	702	12	714	75.600
Boliglejemål i alt	6.492,1 m²	702	12	714	75.600

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.143	52	3.195

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 5%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 17%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 7%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 56%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 5

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 1,66%.

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 Ungdomsbos 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 renholdelse, almindelig vedligeholdelse og kontingent til BL.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. nettokapitaludgifter, besparelsen bruges til at tilbagebetale driftstabslån/særstøttelån kto. 132. Besparelsen i ekstraordinære udgifter skyldes bl.a. lavere udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til bygningsrenovering.

I budgettet for 2023/2024 afvikles kr. 248.600 af opsamlet underskud.

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

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.

Der er budgetteret med højere indtægt fra erhvervslejemålet grundet den årlige lejestigning.

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. 126.405,14.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -3.154.158,65.

Kr. 272.200 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2022/2023. Det resterende beløb 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. 204.200 til afvikling af underskud på 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	127.800	-16.600	-11,5%	144.400	150.427,27
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	190.500	6.700	3,6%	183.800	179.577,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	318.300	-9.900	-3,0%	328.200	330.004,27
106	Ejendomsskatter	349.900	-800	-0,2%	350.700	349.851,75
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	500			500	39,50
	Målerpasning - vand	7.800	500	6,8%	7.300	7.255,00
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	216.600	10.300	5,0%	206.300	196.426,00
	2. Containertømning	600	-600	-50,0%	1.200	452,64
110	Forsikring	83.900	13.600	19,3%	70.300	72.968,41
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	112.800	35.500	45,9%	77.300	95.933,98
	3. Målerpasning m.v.	25.100	1.600	6,8%	23.500	23.182,84
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	314.800	17.700	6,0%	297.100	296.205,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	61.100	61.100		0	0,00
113	Afdelingens pligtmæssige bidrag til disp.fonden:					
	2. G-indsud	33.900			33.900	33.911,12
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.227.000	138.900	12,8%	1.088.100	1.096.226,24
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	419.900	600	0,1%	419.300	369.218,04
	2. Fælles rengøring (trapevask, vinduespolering m.v.)	136.600	3.600	2,7%	133.000	128.852,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.400			1.400	1.351,34
	4. Ekstern viceværthjælp	9.800	1.400	16,7%	8.400	11.478,62
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	175.000	5.000	2,9%	170.000	154.883,52
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	464.844	-759.081	-62,0%	1.223.925	416.747,49
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-464.844	759.081	-62,0%	-1.223.925	-416.747,49
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	24.525,09
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-24.525,09
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	188.900	48.200	34,3%	140.700	165.450,68
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	22.100	6.100	38,1%	16.000	18.256,88
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	14.400	1.500	11,6%	12.900	12.563,88
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000			2.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	2.000			2.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	2.900			2.900	1.275,78
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	12.600	100	0,8%	12.500	12.151,75
	9. Diverse	60.000	-500	-0,8%	60.500	58.693,76
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.047.600	66.000	6,7%	981.600	934.176,75

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)	513.800	22.100	4,5%	491.700	477.400,00
124.8	HENLÆGSELSE I ALT	513.800	22.100	4,5%	491.700	477.400,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.106.700	217.100	7,5%	2.889.600	2.837.807,26
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning ombygning Kvaglundpk. 4 (303.12)	160.100			160.100	160.117,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Nedrivning Kridthuset	271.000	-1.800	-0,7%	272.800	807.241,05
	2. Bygningsrenovering	2.925.100	-42.100	-1,4%	2.967.200	2.325.428,34
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	4.224,41
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-4.224,41
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	4.349,36
132	Ydelser vedr. driftsstøtte:					
	1. Driftstabslån	311.000	11.000	3,7%	300.000	300.000,00
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	248.600	-23.600	-8,7%	272.200	204.200,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.915.800	-56.500	-1,4%	3.972.300	3.801.335,75
139	UDGIFTER I ALT	7.022.500	160.600	2,3%	6.861.900	6.639.143,01
140	Årets overskud					126.405,14
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.022.500	160.600	2,3%	6.861.900	6.765.548,15

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	4.559.500			4.559.500	4.371.192,00
	4. Erhverv	425.000	22.300	5,5%	402.700	400.206,00
	6. Andre lejemaal (antennepladser, kælderrum o.lign.)	10.200	-2.400	-19,0%	12.600	12.200,00
	9. Merleje	-7.900			-7.900	-7.884,00
202	Renter	87.300	87.300		0	54.402,61
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	114.900	14.900	14,9%	100.000	95.711,20
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	8.000	-4.000	-33,3%	12.000	8.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.197.000	118.100	2,3%	5.078.900	4.934.027,81
204	Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	1.749.900	-33.100	-1,9%	1.783.000	1.816.230,00
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	15.290,34
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.749.900	-33.100	-1,9%	1.783.000	1.831.520,34
209	INDTÆGTER I ALT	6.946.900	85.000	1,2%	6.861.900	6.765.548,15
210	Nødvendig merindtægt/underskud	75.600	75.600		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	7.022.500	160.600	2,3%	6.861.900	6.765.548,15

SPECIFIKATIONER					
Konto nr.	Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
111 Afdelingens energiforbrug:					
1. El til fællesarealer	103.800	36.000	53,1%	67.800	89.144,18
Varme til fællesarealer	9.000	-500	-5,3%	9.500	6.789,80
3. Målerpasning m.v.	25.100	1.600	6,8%	23.500	23.182,84
Afdelingens energiforbrug i alt	137.900	37.100	36,8%	100.800	119.116,82

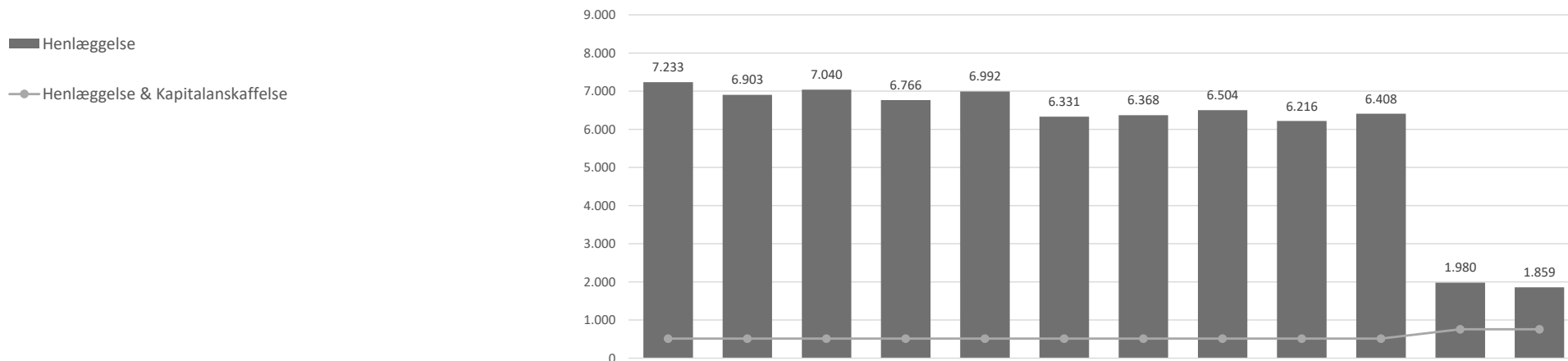
DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203					
118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	104.400	33.400	47,0%	71.000	90.609,23
Rengøring	3.100	100	3,3%	3.000	2.812,50
Total Care	81.400	14.700	22,0%	66.700	72.028,95
Udgifter i alt	188.900	48.200	34,3%	140.700	165.450,68
203.2 Vaskeriindtægter	114.900	14.900	14,9%	100.000	95.711,20
Over-/underskud af fællesvaskeri	-74.000	-33.300	81,8%	-40.700	-69.739,48
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	21.100	7.100	50,7%	14.000	18.256,88
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	500	-1.000	-66,7%	1.500	0,00
4. Vedligeholdelse	500			500	0,00
Udgifter i alt	22.100	6.100	38,1%	16.000	18.256,88
203.4 Lejeindtægter	8.000	-4.000	-33,3%	12.000	8.200,00
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-14.100	-10.100	252,5%	-4.000	-10.056,88

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 5

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	7.184	7.233	6.903	7.040	6.766	6.992	6.331	6.368	6.504	6.216	2.441	1.980
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	514	514	514	514	514	514	514	514	514	514	758	758
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	465	843	377	788	288	1.175	477	378	802	322	1.219	879
Henlæggelser - ultimo	7.233	6.903	7.040	6.766	6.992	6.331	6.368	6.504	6.216	6.408	1.980	1.859

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	5								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.væg	Maling af opgange	0	0	0	0	0	480	0	0	0	0	0	480	1.918
	Maling af kældre og cykelrum	0	0	0	0	0	304	0	0	0	0	0	0	913
	Rep./udskiftning facadeplader	0	0	0	0	0	0	0	33	0	0	0	0	99
	Maling af vandskurede felter	0	0	0	148	0	0	0	0	148	0	148	0	886
	Maling af vandskurede felter	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	66
	Eftergåelse af murværk	0	0	0	120	0	0	0	0	120	0	120	0	721
	Vedligehold af murværk	0	0	0	9	0	0	0	0	9	0	9	0	55
b.bt.ven.sam	Service brandventilation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	247
	Rep./udskiftning ventilationsanlæg.	0	0	0	0	0	0	0	11	11	11	11	11	309
	Rensning af ventilationskanaler Blåmuslingen	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	65
	Service ventilationsanlæg	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	203
	Årlig service og filterskift Blåmuslingen	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	122
	Rensning af ventilationskanaler	0	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0	123
	Udskiftning af emhætter	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	575
t.tt.afl.sam	Rep./udskiftning kloak	0	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	66
	Service kloakanlæg	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	49
b.bt.var.pro	Energimærke	0	37	0	0	0	0	37	0	0	0	0	0	223
t.tk.heg	Hegn omkr. legeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	214
	Udskiftning af betonplankeværk i skel mod nabo (Jagtvej) - afd. andel.	0	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171
b.bt.bly.sam	Nye lamper monteres på facaden mellem indgangene.	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	280
	Belysning	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	8
b.bi.møb	Rep/udskiftning fællesrum	0	0	0	8	0	0	0	8	0	0	0	0	59
	Møbler rep/udskiftning	0	0	0	3	0	0	0	3	0	0	0	0	18
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	1.802
b.bt.van.sam	Rep/udskiftning af vandinstallationer	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	457
	Udskiftning af blandingsbatterier	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	350
	Udskiftning af sanitet	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	39	1.176
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	457
	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	66
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	45	0	0	0	0	45	0	45	0	268
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	13
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	76	0	0	76	0	0	76	0	0	76	761
	Udskiftning glas	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	716
b.bk.tad	Eftersyn, inddækning, fuger	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	82
	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	495	0	495
b.bk.alt	Altangang, rep galvanisering	152	0	0	0	0	0	152	0	0	0	0	0	761
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	61
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	134
b.bt.van.for	rep./udskiftning vandinstallationer	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	66
	Udskiftning af blandingsbatterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	33
	Udskiftning af sanitet	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	53
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	696
t.tb.græ	Efterplantning	0	23	0	23	0	23	0	23	0	23	0	23	343
m.mu.mas	Ny traktor	0	410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.230
	Granskning vedligeholdelsesplaner / ekstern andel	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	5
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.092
	Udskiftning af komfur	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	891
t.tk.bel	Omlægning af fliser	0	0	0	82	0	0	0	0	82	0	82	0	490
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.156
Total		465	843	377	788	288	1.175	477	378	802	322	1.219	879	24.095