

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 10

Jerrigsvej, Topsand m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	65 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	7.540,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	9 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	66,8 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 7,87%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	83.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	39.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	64.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	179.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-18.800

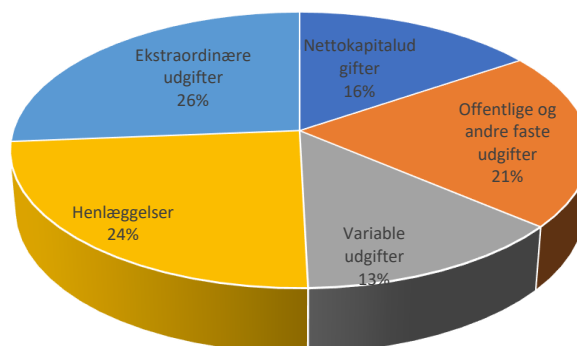
Samlet huslejeregulering 357.100

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	7.540,0 m ²	601	47	648	357.100
Boliglejemål i alt	7.540,0 m²	601	47	648	357.100

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.814	458	6.272

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 16%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 21%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 24%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 26%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 10

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 7,87%.

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 (el til gade- og stibelysning) 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 lån, almindelig vedligeholdelse og henlæggelser til tab ved fraflytning. Desuden afvikles kr. 54.400 af kontoen for opsamlet underskud. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder.

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

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftkast 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.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -163.240,51.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en negativ saldo på kr. -163.240,51. Det opsamlede underskud vil blive afviklet 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 markedsaftkast) mod budgetteret +0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 42.134 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	197.200	8.400	4,4%	188.800	213.586,28
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	0			0	-23.233,97
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	581.500			581.500	581.488,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	778.700	8.400	1,1%	770.300	771.840,83
106	Ejendomsskatter	396.000			396.000	395.990,82
107	Målerpasning - vand	6.400	400	6,7%	6.000	5.886,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	186.000	7.700	4,3%	178.300	166.024,10
	2. Containertømning	0			0	472,55
110	Forsikring	96.600	11.400	13,4%	85.200	83.766,69
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	26.000	4.700	22,1%	21.300	24.491,52
	3. Målerpasning m.v.	27.600	1.800	7,0%	25.800	25.485,88
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	231.100	13.000	6,0%	218.100	217.434,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	44.800	44.800		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.034.500	83.800	8,8%	950.700	939.552,31
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	360.200	3.200	0,9%	357.000	304.452,32
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	40.800	3.800	10,3%	37.000	38.475,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.000			1.000	991,95
	4. Ekstern viceværthjælp	11.800	1.700	16,8%	10.100	19.495,21
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	240.000	30.000	14,3%	210.000	349.172,85
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	937.142	-955.245	-50,5%	1.892.387	909.660,98
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-937.142	955.245	-50,5%	-1.892.387	-909.660,98
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	34.585,60
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-34.585,60
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	0			0	0,00
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	11.100	1.200	12,1%	9.900	9.722,05
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000			3.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	3.400			3.400	1.490,46
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	671.300	39.900	6,3%	631.400	723.799,84

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)	1.200.500	55.500	4,8%	1.145.000	1.111.800,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	8.600	8.600		0	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.209.100	64.100	5,6%	1.145.000	1.171.800,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	3.693.600	196.200	5,6%	3.497.400	3.606.992,98
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Renovering tag m.m.	383.200	-800	-0,2%	384.000	385.077,27
	2. Køkkenrenovering	167.200	-400	-0,2%	167.600	167.958,05
	3. Altanrækværker	70.000	12.500	21,7%	57.500	55.098,92
	4. Facaderenovering	526.800	114.000	27,6%	412.800	414.304,05
	7. Individuel bad-renovering	45.800			45.800	45.820,64
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning - individuel bad (303.17)	22.600			22.600	29.004,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Miljøforbedring	46.000			46.000	46.625,53
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	83.617,76
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-22.445,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-61.172,76
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	1.440,84
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	54.400	54.400		0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	1.316.000	179.700	15,8%	1.136.300	1.145.329,30
139	UDGIFTER I ALT	5.009.600	375.900	8,1%	4.633.700	4.752.322,28
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	5.009.600	375.900	8,1%	4.633.700	4.752.322,28

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	4.534.900	-400	0,0%	4.535.300	4.424.160,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	71.400			71.400	71.400,00
	7. Garager	27.000			27.000	27.000,00
202	Renter	19.200	19.200		0	24.387,29
203	Andre ordinære indtægter :					
	6. Overført fra opsamlet resultat	0			0	42.134,48
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	4.652.500	18.800	0,4%	4.633.700	4.589.081,77
209	INDTÆGTER I ALT	4.652.500	18.800	0,4%	4.633.700	4.589.081,77
210	Nødvendig merindtægt/underskud	357.100	357.100		0	163.240,51
220	NØDVENDIG INDTÆGT	5.009.600	375.900	8,1%	4.633.700	4.752.322,28

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

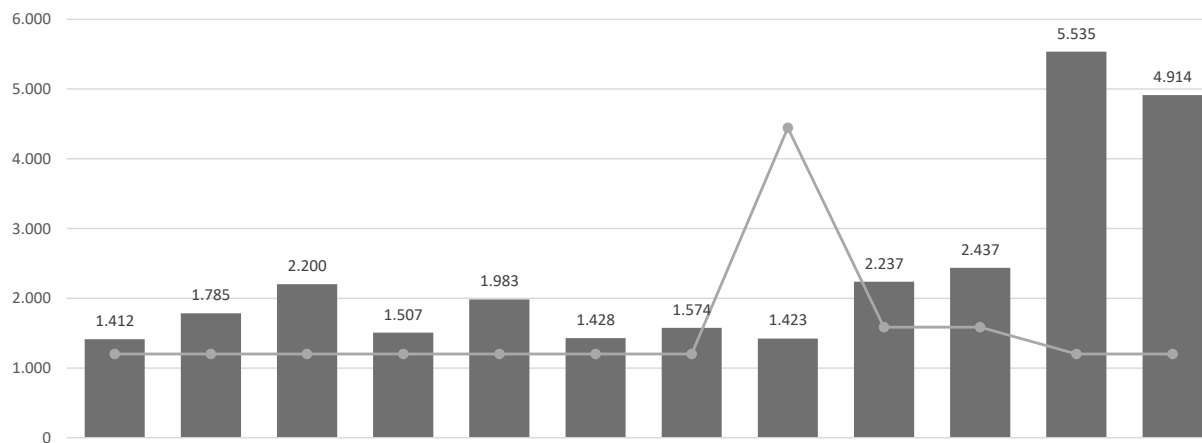
Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	10

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	1.149	1.412	1.785	2.200	1.507	1.983	1.428	1.574	1.423	2.237	5.048	5.535
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.201	1.201	1.201	1.201	1.201	1.201	1.201	1.394	1.587	1.587	1.201	1.201
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	3.050	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	937	828	785	1.894	724	1.756	1.054	4.594	773	1.387	713	1.822
Henlæggelser - ultimo	1.412	1.785	2.200	1.507	1.983	1.428	1.574	1.423	2.237	2.437	5.535	4.914

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	10								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	165	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	495
	Udskiftning af elmålere	0	0	0	0	0	0	121	0	0	0	0	0	243
	Udskiftning af kold- og varmtvandsmålere	0	0	0	0	0	0	195	0	0	0	0	0	390
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	762
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	33	0	0	0	0	33	0	33	0	198
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	20	0	0	20	0	0	20	0	0	20	199
m.mu.mas	Andel ny traktor (3 stk Egholm 2200)	0	0	0	76	0	0	0	76	0	0	0	0	534
	Andel ny græsklipper "Stiga"	28	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	0	165
	Rep./nyt - småmaskiner	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	161
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt (kælder)	0	0	0	312	0	0	0	0	0	312	0	0	1.560
t.ti.leg	Rep./nyt legepladsudstyr	0	60	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	360
	Udskift faldunderlag	67	0	0	0	0	67	0	0	0	0	0	0	404
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning af vandinstallation og vandstik	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	66	1.987
b.bt.ven.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejemål	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.189
b.bk.gul	Gulv i køkkener	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.844
	Øvrige gulve (ikke køkken)	0	44	0	44	0	44	0	44	0	44	0	44	660
b.bk.vin	Udskiftning af vinduer - stuevinduer	0	0	0	0	0	0	0	2.942	0	0	0	0	2.942
	Tidligere glasforsikring - Udskiftning af glas	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.153
	Maling af udvendig træværk - stern, udhæng og stolper m.m.	0	0	0	0	0	920	0	0	0	0	0	920	4.599
	Smøring og justering af vinduer	0	47	0	0	47	0	0	47	0	0	47	0	466
b.bk.væg	Murværk, fuger, sokler-rep./eftergås	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	45
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	99
b.bt.elf.sam	Udskiftning af gruppe eltavler i lejemål	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	52	1.568
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	1.890
	Udskiftning af emhætte	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	532
	Udskiftning af køleskabe	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	1.693
b.bt.van.for	Udskiftning af varmtvandsbeholder	86	86	86	86	86	86	86	86	86	0	0	0	776
b.bk.tad	Rep./nyt tagbelægning (Pap) bagsiden.	0	0	0	0	0	0	0	721	0	0	0	0	721
	Rep./ny tagbelægning (pap) på indgangs siden	0	0	0	709	0	0	0	0	0	0	0	0	709
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	88	0	0	0	0	88	0	0	0	0	526
b.bt.van.sam	Udskiftning af toiletter/sanitet	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	685
	Udskiftning af blandingsbatterier	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
t.ti.sby	Maling af garager	0	0	0	42	0	0	0	0	42	0	42	0	254
t.tt.af.sam	Renovering af kloakker	0	0	0	0	0	0	0	0	0	440	0	0	440
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	128	3.849
t.ti.tav	Udskiftning af stander til postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	247	494
b.bk.tra	Indvendig trappegelænder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.073
Total		937	828	785	1.894	724	1.756	1.054	4.594	773	1.387	713	1.822	38.383