

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 11

Sneumvej 37-107

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	28 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.868,8 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	28 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 6,33%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	19.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	31.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	38.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	16.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	10.500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-20.900

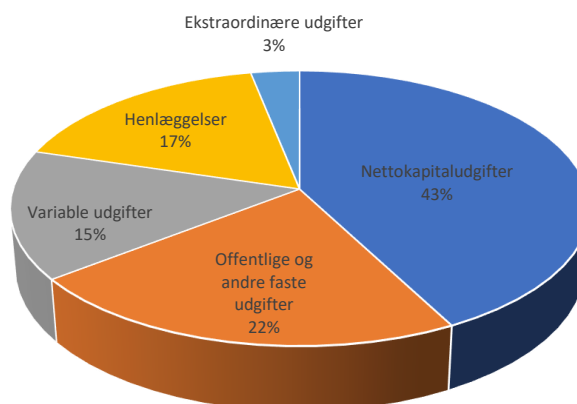
Samlet huslejeregulering 95.000

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	1.749,6 m ²	810	51	861	89.700
Almene ungdomsboliger	119,2 m ²	704	45	749	5.300
Boliglejermål i alt	1.868,8 m²	804	51	855	95.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.339	211	3.550

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 43%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 17%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 3%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 11

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 6,33%.

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 nettokapitaludgifter, ekstern viceværthjælp og almindelig vedligeholdelse. Der er behov for øgede henlæggelser til tab ved fraflytninger og der er afsat penge til underskudsafvikling af tidligere års opsamlet resultat.

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 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.

Foreningen yder et tilskud på kr. 53.100 i budgettet svarende til underskudsafvikling på kto. 133.

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 underskud på kr. -74.123,96.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -201.900,48.

Heraf er kr. 42.600 allerede indregnet som underskudsafvikling 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%.

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	1.501.700	-100	1.501.800	1.430.280
202	● Renter	19.200	19.200	0	14.317
203	● Tilskud fra foreningen	53.100	-2.900	56.000	0
	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	37.700	4.700	33.000	35.611
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	422
INDTÆGTER I ALT		1.611.700	20.900	1.590.800	1.480.630
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	722.100	19.300	702.800	696.522
106	● Ejendomsskatter	96.800		96.800	85.763
107	● Vandafgift, måler aflæsning	3.800	200	3.600	3.514
109	● Renovation	80.400	3.100	77.300	71.554
110	● Forsikring	19.600	2.100	17.500	17.061
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	42.400	1.900	40.500	34.864
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	116.900	5.500	111.400	111.140
	● 2. Dispositionsfond	18.800	18.800	0	0
114	● Renholdelse	149.000	13.400	135.600	132.017
115	● Almindelig vedligeholdelse	40.000	4.500	35.500	71.372
116	● Planlagt vedligeholdelse	416.672	-43.307	459.979	196.039
	- dækkes af henlæggelser	-416.672	43.307	-459.979	-196.039
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	5.699
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-5.699
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	50.000	20.000	30.000	44.104
119	● Diverse udgifter	19.400	600	18.800	17.399
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	289.400	13.000	276.400	268.300
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.000	3.000	2.000	0
130	● Tab ved fraflytning	0		0	1.801
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-1.801
131	● Renter	0		0	1.145
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	53.100	10.500	42.600	0
UDGIFTER I ALT		1.706.700	115.900	1.590.800	1.554.754
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		95.000			Resultat 2021/2022: -74.124

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	1.992.697
402 - Henl. istandsæt. frafl.	40.810
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	24.689
407 - Opsamlet resultat	-201.900

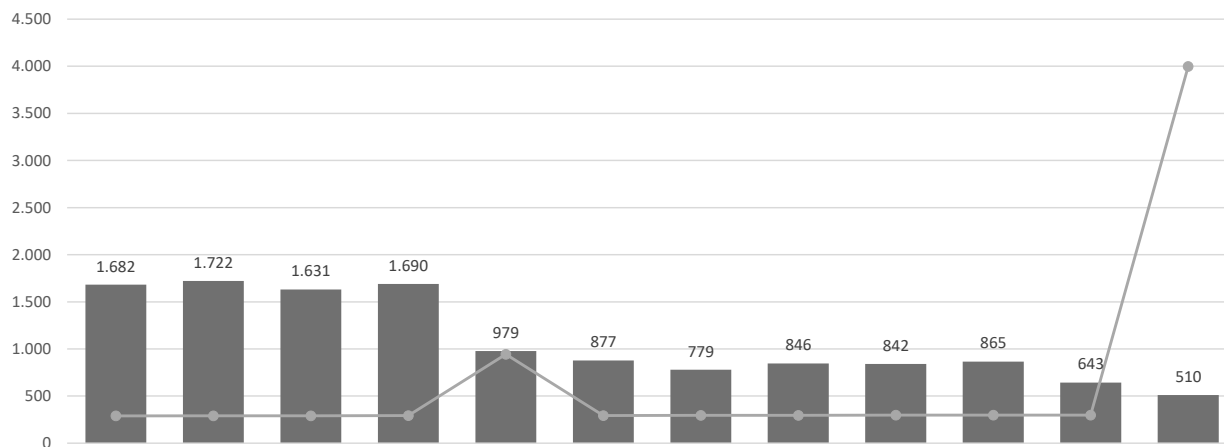
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	11

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	1.809	1.682	1.722	1.631	1.690	979	877	779	846	842	619	643
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	298	298
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	650	0	0	0	0	0	0	3.700
Planlagt vedligeholdelse	417	250	382	232	1.654	396	393	229	301	275	274	4.131
Henlæggelser - ultimo	1.682	1.722	1.631	1.690	979	877	779	846	842	865	643	510

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab				10	Afdeling				11		
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	41
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19
t.tb.græ	Beskæring samt efterplantning	0	0	27	0	0	27	0	0	27	0	0	27	273
b.bk.væg	Vandskurede felter males	0	0	0	0	13	0	0	0	0	13	0	13	76
t.tk.væg	Udskiftning af eternitplader på udhuse	0	0	0	0	44	0	0	0	0	44	0	44	262
b.bk.tad	Udskiftning af tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.327	3.327
	Tagrender oprensning og afvaskes udv. samt nedløb.	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	541
	Pap på udhuse rep/udskiftning	0	0	66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	66
	Eftergåelse af tagsten	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	40	198
	Afrensning/imprægnering af tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	88	176
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe i ungdomsboliger, 4 stk	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	90
	Udskiftning af Kervelovne i ungdomsboliger	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	24
	Udskiftning køleskabe	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	561
	Udskiftning komfur	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	643
b.bk.dør	Nyt låsesystem	113	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113
b.bt.van.sam	Rep./vedligeholdelse vandinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	327
	Udskiftning sanitet	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	359
	Udskiftning blandingsbatterier	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	165
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	11
b.bt.bly.sam	Lamper i redskabsrum samt udv. mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
b.bk.ovf	Flytteudgifter Afdelingens andel	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	901
	Maling af stern og udhæng	0	0	0	0	0	118	0	0	0	0	0	118	588
b.bk.vin	Udskiftning af glasTidligere glasforsikring	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	214
	Gummifuger ved vinduer rep.	44	0	0	0	0	0	44	0	0	0	0	0	218
	Smøring og justering af vinduer	0	15	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	92
b.bt.van.mål	Udskift ning af vand- og varmemålere og digitalisering	0	0	0	0	0	0	105	0	0	0	0	0	210
t.tk.heg	Maling af plankeværker i lejlighedsskelUdført 2014	0	0	0	50	0	0	0	0	0	50	0	0	251
b.bk.gul	Udskiftning gulve i køkken	0	0	0	0	121	0	0	0	0	0	0	0	121
	Klinker i bad - løbende udskiftning	48	0	48	0	48	0	48	0	48	0	48	0	726
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	249	249
	Rep./udskiftning tagrender og nedløb	0	0	72	0	0	0	0	0	0	0	0	0	144
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.912
b.bt.ven.sam	Montering af mekanisk udluftning på badeværelser	0	0	0	0	0	0	0	57	0	0	0	57	172
	Udskiftning emhætter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	211
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	976
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	14	0	0	0	0	14	0	14	0	83
b.bi.møb	Rep/nyt inventar i gæsteværelser/fælleshus	0	0	0	0	0	0	0	0	43	0	43	0	129
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	43	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	0	261
b.bi.køk	Udskiftning køkkener,	0	0	0	0	1.261	0	0	0	0	0	0	0	1.261
Total		417	250	382	232	1.654	396	393	229	301	275	274	4.131	16.144