

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

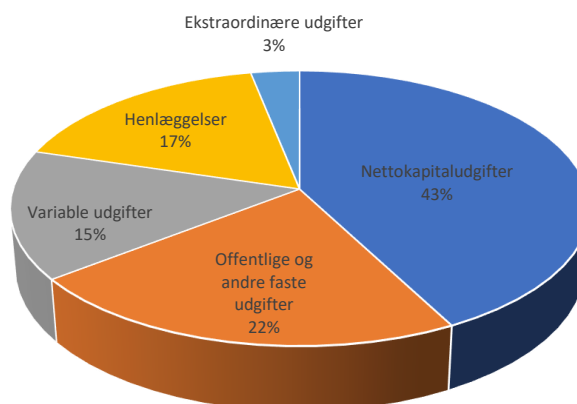
Samlet huslejeregulering 95.000

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	861	89.700
Almene ungdomsboliger	119,2 m ²	704	749	5.300
Boliglejermål i alt	1.868,8 m²	804	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

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	958.100	18.000	1,9%	940.100	939.911,27
	Periodisering af lån	0			0	2.747,00
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-236.000	1.300	-0,5%	-237.300	-246.136,32
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	722.100	19.300	2,7%	702.800	696.521,95
106	Ejendomsskatter	96.800			96.800	85.763,45
107	Målerpasning - vand	3.800	200	5,6%	3.600	3.514,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	80.400	3.100	4,0%	77.300	71.553,50
110	Forsikring	19.600	2.100	12,0%	17.500	17.060,79
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	32.900	1.300	4,1%	31.600	26.096,29
	3. Målerpasning m.v.	9.500	600	6,7%	8.900	8.767,38
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	96.900	5.500	6,0%	91.400	91.140,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	18.800	18.800		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	378.700	31.600	9,1%	347.100	323.895,66
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	33.900	800	2,4%	33.100	30.430,24
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	500			500	415,79
	4. Ekstern viceværthjælp	114.600	12.600	12,4%	102.000	101.170,71
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	40.000	4.500	12,7%	35.500	71.372,31
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	416.672	-43.307	-9,4%	459.979	196.039,29
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-416.672	43.307	-9,4%	-459.979	-196.039,29
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	5.699,11
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-5.699,11
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	39.300	16.500	72,4%	22.800	34.138,88
	2. Andel fællesfaciliteters drift:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	8.900	3.400	61,8%	5.500	8.211,21
	Andel, viceværthjælp	1.800	100	5,9%	1.700	1.754,21
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	4.800	500	11,6%	4.300	4.187,96
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	2.000			2.000	1.403,40
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800			800	369,41
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	11.800	100	0,9%	11.700	11.437,75
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	258.400	38.500	17,5%	219.900	264.891,87

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)	289.400	13.000	4,7%	276.400	268.300,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.000	3.000	150,0%	2.000	0,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	294.400	16.000	5,7%	278.400	268.300,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.653.600	105.400	6,8%	1.548.200	1.553.609,48
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	1.800,63
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-1.800,63
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	1.144,64
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	53.100	10.500	24,6%	42.600	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	53.100	10.500	24,6%	42.600	1.144,64
139	UDGIFTER I ALT	1.706.700	115.900	7,3%	1.590.800	1.554.754,12
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.706.700	115.900	7,3%	1.590.800	1.554.754,12

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	1.417.800			1.417.800	1.350.360,00
	2. Almene ungdomsboliger	83.900	-100	-0,1%	84.000	79.920,00
202	Renter	19.200	19.200		0	14.317,40
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	53.100	-2.900	-5,2%	56.000	0,00
	2. Drift af fællesvaskeri	14.700	2.700	22,5%	12.000	12.227,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	9.000	2.000	28,6%	7.000	9.384,00
	Kapitalindtægt vedr. fælles faciliteter	14.000			14.000	14.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.611.700	20.900	1,3%	1.590.800	1.480.208,40
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	421,76
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	421,76
209	INDTÆGTER I ALT	1.611.700	20.900	1,3%	1.590.800	1.480.630,16
210	Nødvendig merindtægt/underskud	95.000	95.000		0	74.123,96
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.706.700	115.900	7,3%	1.590.800	1.554.754,12

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	8.400	-3.800	-31,1%	12.200	7.518,95
	Varme til fællesarealer	24.500	5.100	26,3%	19.400	18.577,34
	3. Målerpasning m.v.	9.500	600	6,7%	8.900	8.767,38
	Afdelingens energiforbrug i alt	42.400	1.900	4,7%	40.500	34.863,67

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	18.600	13.000	232,1%	5.600	15.447,14
	Rengøring	8.300	500	6,4%	7.800	7.706,25
	IT-omkostninger (modem)	1.500	100	7,1%	1.400	1.350,00
	Total Care	10.900	2.900	36,3%	8.000	9.635,49
	Udgifter i alt	39.300	16.500	72,4%	22.800	34.138,88
203.2	Vaskeriindtægter	14.700	2.700	22,5%	12.000	12.227,00
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-24.600	-13.800	127,8%	-10.800	-21.911,88
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	8.900	3.400	61,8%	5.500	8.211,21
203.33	Lejeindtægter	9.000	2.000	28,6%	7.000	9.384,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	100	-1.400	-93,3%	1.500	1.172,79

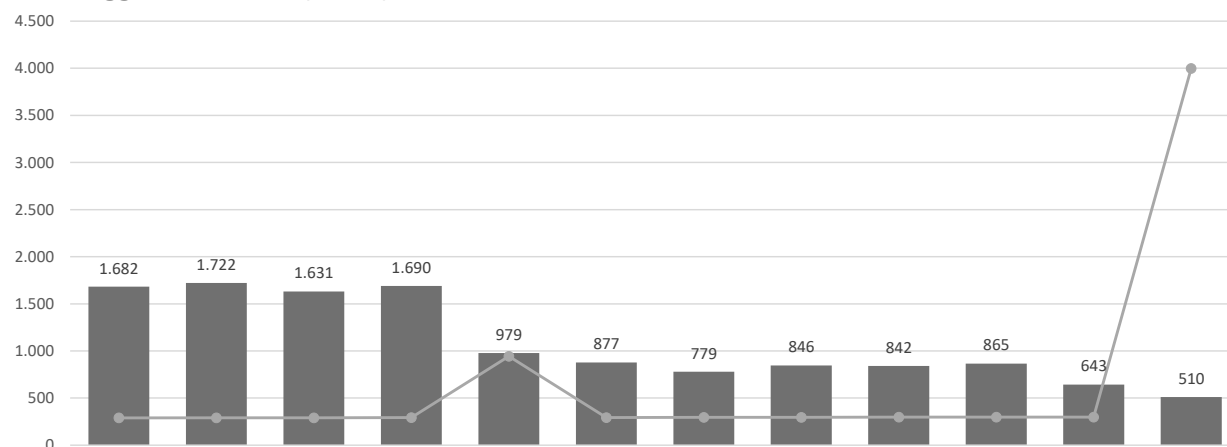
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

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