

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 12

Sneumvej 13-33 / Kærvej 5A-F

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	46 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	3.439,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	46 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 2,81%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	57.500
Kt. 114-119	Variable udgifter	25.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	28.000
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	17.900
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-52.100

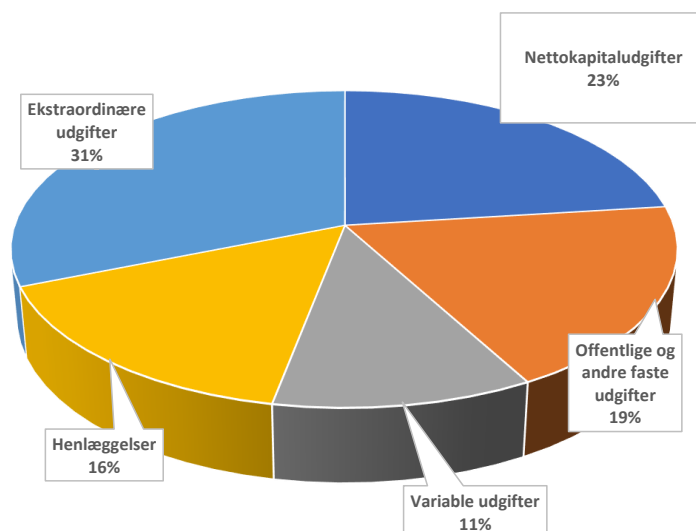
Samlet huslejeregulering 76.600

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	3.439,0 m ²	793	815	76.600
Boliglejermål i alt	3.439,0 m²	793	815	76.600

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	3.854	108	3.962

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 23%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 19%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 16%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 31%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 12

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 2,81%.

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. lejemålsenhed på kt. 112.2.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til renholdelse og almindelig vedligeholdelse. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder samt bygningsrenovering.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til 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. 62.700 fra opsamlet resultat og kr. 43.400 huslejesikring.

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.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 100.706,13.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 150.122,35.

Kr. 24.700 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 markedsafkast) mod budgetteret +0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 23.700 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 94.963 fra afdragsfri periode.

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	2.726.900		2.726.900	2.643.360
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	76.000	7.200	68.800	68.832
202	● Renter	21.000	21.000	0	24.417
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	5.000		5.000	5.700
	● Overført fra opsamlet resultat	62.700	38.000	24.700	23.700
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	43.400	-14.100	57.500	173.965
INDTÆGTER I ALT		2.935.000	52.100	2.882.900	2.939.973
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	694.100		694.100	697.937
106	● Ejendomsskatter	163.800	300	163.500	162.320
107	● Vandafgift, måler aflæsning	4.000	300	3.700	3.658
109	● Renovation	132.900	5.900	127.000	120.342
110	● Forsikring	33.000	3.600	29.400	28.788
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	28.300	7.600	20.700	25.215
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	179.100	8.900	170.200	169.730
	● 2. Dispositionsfond	30.900	30.900	0	0
114	● Renholdelse	224.800	19.900	204.900	199.339
115	● Almindelig vedligeholdelse	70.000	4.500	65.500	70.009
116	● Planlagt vedligeholdelse	494.067	100.077	393.990	386.405
	- dækkes af henlæggelser	-494.067	-100.077	-393.990	-386.405
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	11.812
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-11.812
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	24.100	1.000	23.100	25.150
119	● Diverse udgifter	11.400	-100	11.500	9.145
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	463.000	33.000	430.000	408.600
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	5.000		5.000	5.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	10.000	-5.000	15.000	9.300
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	937.200	17.900	919.300	903.459
130	● Tab ved fraflytning	0		0	1.653
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-1.653
131	● Renter	0		0	1.276
UDGIFTER I ALT		3.011.600	128.700	2.882.900	2.839.267
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		76.600			100.706

Resultat 2021/2022:

100.706

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:

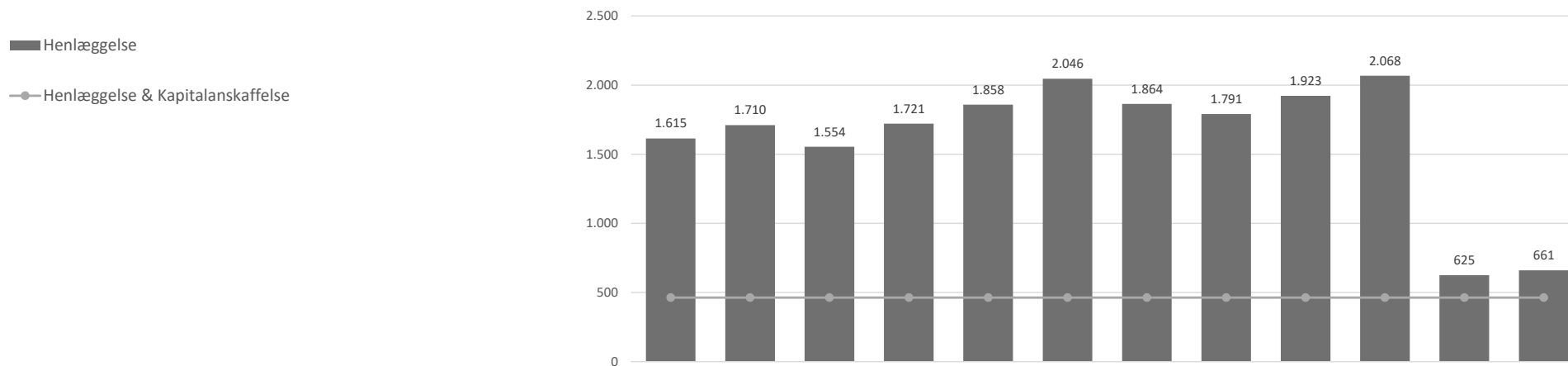
401 - Henl. vedligeholdelse	1.609.664
402 - Henl. istandsæt. frafl.	39.105
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	31.365
407 - Opsamlet resultat	150.122

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	12

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	1.646	1.615	1.710	1.554	1.721	1.858	2.046	1.864	1.791	1.923	556	625
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	494	367	619	297	326	275	645	535	331	318	394	428
Henlæggelser - ultimo	1.615	1.710	1.554	1.721	1.858	2.046	1.864	1.791	1.923	2.068	625	661

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	12								Total
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.732
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	0	61	0	0	0	0	0	61	0	303
	Rep. af køre- og P-areal	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	27
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	31
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	68
b.bk.væg	Rep./vedligehold murværk.	0	0	0	0	0	0	0	187	0	0	0	0	373
	Vedligehold murværk og sokkelpuds mv.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	38	0	0	77
	Skure rep. beklædning	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	22
	Udskiftning gummifuger i bad	0	0	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	30
b.bi.hvi	Rep. / udskift emhætter	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	41
	Udskiftning køleskabe	33	33	33	33	33	37	37	37	37	37	37	37	1.095
	Udskiftning komfur	0	0	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	126
	Udskiftning komfur	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1.085
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	57
	Rep/udskiftning af vandinstallation	31	31	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	987
	Udskiftning af blandingsbatterier	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	24
b.bk.tad	Tagrender oprensning/afrensning årligt	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	460
	Afrensning/impregnering af tegltage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152	304
	Rep/eftergåelse af tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	35
	Udskiftning tagpap	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	227
	Rep/udskift tagbelægning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.378
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	5	1	0	1	0	18
	Div. småmaskiner	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0	1	0	10
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	0	16	0	16	0	48
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.840
b.bt.var.sam	Udskiftning af varmevekslere	0	0	306	0	0	0	0	0	0	0	0	0	613
	Rep./udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	64
	Rep./udskiftning varmeinstallation	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	892
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	23	0	0	0	0	23	0	23	0	136
t.ti.leg	Flagstang udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	4	51	0	4	0	0	56	0	0	4	0	0	352
	Udskiftning af glas. Tidligere glasforsikring	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	262
	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	49
b.bk.dør	Nyt låsesystem	145	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og radiatormålere og digitalisering	0	0	0	0	0	0	152	0	0	0	0	0	303
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejermål	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	792
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	46
b.bi.møb	Inventar i festsal	0	0	48	0	0	0	0	48	0	0	0	0	291
	Opvaskemaskine til festsal	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	35
b.bt.bly.sam	Lamper udv. på huse, pullert og mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
	Lamper på udv. vægge samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.561
t.tk.heg	Maling af plankeværk	85	0	0	0	0	0	85	0	0	0	0	0	426
	Rep. affaldsgård	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	22
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	5	0	0	0	0	5	0	5	0	33

t.tb.græ	Efterplantning samt efterfylde flis	0	56	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	336
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	24
b.bt.ven.sam	Udskiftning af emhætter	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	321
Total		494	367	619	297	326	275	645	535	331	318	394	428	20.213