

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 13

Stengårdsvej 120-142

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	82 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	8.243,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	10 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	84 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,72%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	166.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	-1.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	64.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	13.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-43.900

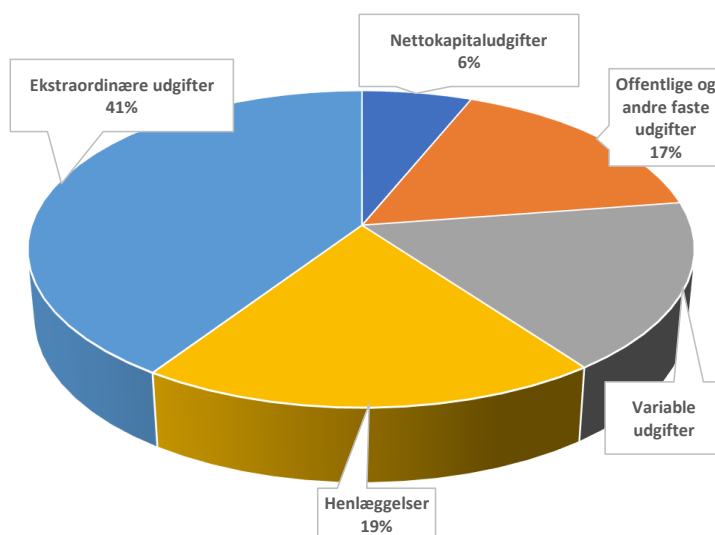
Samlet huslejeregulering 200.100

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	8.150,0 m ²	654	24	678	198.300
Almene ungdomsboliger	93,0 m ²	526	20	546	1.800
Boliglejemål i alt	8.243,0 m²	653	24	677	200.100

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.716	213	5.929

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 6%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 17%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 17%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 19%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 41%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 13

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,72%.

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 ejendomsfunktionærer, fælles rengøring og drift af bydelhus. Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedrørende bygningsreoveringer i takt med faldende støtte på lån.

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. 145.600 fra opsamlet resultat.

Budgettet viser faldende indtægter på almene familieboliger, hvilket skyldes varslet lejenedsættelse pr. 1. marts 2023 pga. helhedsplanen, samt faldende indtægter i ekstraordinære indtægter vedrørende aftrapning af driftstøtten i forbindelse med helhedsplanen.

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.

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. 340.398,11.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 559.795,09.

Kr. 123.100 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. 156.900 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	372.600			372.600	372.640,00
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-153.200	1.800	-1,2%	-155.000	-155.015,31
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	227.300			227.300	227.307,00
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	446.700	1.800	0,4%	444.900	444.931,69
106	Ejendomsskatter	253.300			253.300	253.269,23
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	2.000	-1.000	-33,3%	3.000	777,38
	Målerpasning - vand	10.500	700	7,1%	9.800	9.693,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	197.000	10.200	5,5%	186.800	178.876,00
	2. Containertømning	15.900	2.400	17,8%	13.500	15.235,48
110	Forsikring	118.100	13.800	13,2%	104.300	102.270,44
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	213.000	65.300	44,2%	147.700	177.300,87
	3. Målerpasning m.v.	22.800	1.500	7,0%	21.300	21.063,63
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	290.600	16.300	5,9%	274.300	273.420,00
	Adm. bidrag Trappevask	600	600		0	0,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	56.400	56.400		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	1.200.200	166.200	16,1%	1.034.000	1.051.906,53
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	466.000	11.000	2,4%	455.000	355.753,50
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	101.900	21.300	26,4%	80.600	91.198,06
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	1.500	100	7,1%	1.400	1.353,62
	4. Ekstern viceværthjælp	7.200	-19.800	-73,3%	27.000	35.178,39
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	280.000	-20.000	-6,7%	300.000	266.246,55
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	571.677	-510.027	-47,2%	1.081.704	288.186,62
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-571.677	510.027	-47,2%	-1.081.704	-288.186,62
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	25.740,62
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-25.740,62
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	224.400	-2.900	-1,3%	227.300	204.301,38
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	5.000			5.000	3.745,15
	Andel, kapitaludgifter fælles faciliteter	19.200			19.200	19.196,00
	Andel, drift af bydelshus	42.500	6.800	19,0%	35.700	45.193,99
	Andel, miljøstation	26.000	1.200	4,8%	24.800	27.437,97
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	4.700	-800	-14,5%	5.500	2.718,39
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	14.000	1.500	12,0%	12.500	12.264,74
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	5.248,76
	4. a. Fritidsomkostninger	6.000			6.000	500,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	3.700			3.700	1.629,42
	6. Advokatomkostninger	1.500			1.500	0,00
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	47.200	300	0,6%	46.900	45.758,00
	9. Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.260.300	-1.300	-0,1%	1.261.600	1.117.723,92

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

UDGIFTER (fortsat):

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)	1.392.100	64.100	4,8%	1.328.000	1.440.429,18
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	10.000	10.000		0	50.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	10.000	-10.000	-50,0%	20.000	20.000,00
124	Andre henlæggelser (kt. 406)	0			0	2.154.409,72
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	1.412.100	64.100	4,8%	1.348.000	3.664.838,90
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	4.319.300	230.800	5,6%	4.088.500	6.279.401,04
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	2. Facaderenovering	275.500	5.500	2,0%	270.000	270.137,25
	3. Helhedsplan (ustøttet lån)	731.200	-1.600	-0,2%	732.800	734.330,03
	5. Facaderenovering 2	32.000			32.000	32.049,25
	7. Individuel køkkenrenovering	140.000			140.000	138.650,22
	Periodisering af ydelser	0			0	111,57
	Ydelser overført til reguleringskonto					-379.268,00
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener (303.17)	87.000	-12.800	-12,8%	99.800	93.069,00
127	Ydelser vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Bygningsskade/miljøforbedring	121.700	1.000	0,8%	120.700	119.827,32
	2. Bygningsskade/miljøforbedring	227.200			227.200	225.260,84
	3. Helhedsplan (støttet lån)	1.345.400	21.100	1,6%	1.324.300	1.308.170,24
	Ydelser overført til reguleringskonto	0			0	-1.280.166,60
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	58.802,37
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-58.802,37
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	323,60
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-323,60
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	7.814,06
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.960.000	13.200	0,4%	2.946.800	1.269.985,18
139	UDGIFTER I ALT	7.279.300	244.000	3,5%	7.035.300	7.549.386,22
140	Årets overskud					340.398,11
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	7.279.300	244.000	3,5%	7.035.300	7.889.784,33

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	5.329.700	-223.900	-4,0%	5.553.600	5.364.228,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	184.200	-12.800	-6,5%	197.000	195.958,00
	2. Almene ungdomsboliger	48.900	-2.000	-3,9%	50.900	49.176,00
	6. Andre lejemål (antennepladser, kælderrum o.lign.)	32.500	1.900	6,2%	30.600	30.549,00
	7. Garager	30.000			30.000	30.500,00
202	Renter	111.600	111.600		0	123.504,86
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	90.500	11.100	14,0%	79.400	75.425,94
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	5.000	-10.000	-66,7%	15.000	4.340,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	3.500			3.500	1.831,67
	6. Overført fra opsamlet resultat	145.600	22.500	18,3%	123.100	156.900,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	5.981.500	-101.600	-1,7%	6.083.100	6.032.413,47
204	4. Andre driftssikring o.a. løb. særlig driftsstøtte	570.400	-73.900	-11,5%	644.300	730.682,68
204	4. Driftsstøtte vedr. "Bydelsprojekt 3 i 1"	0			0	211.559,00
	Løbende tilskud fra disp.fonden (manko)	527.300	219.400	71,3%	307.900	764.000,00
206	Diverse indtægter / Korrektio n vedr. tidligere år	0			0	151.129,18
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.097.700	145.500	15,3%	952.200	1.857.370,86
209	INDTÆGTER I ALT	7.079.200	43.900	0,6%	7.035.300	7.889.784,33
210	Nødvendig merindtægt/underskud	200.100	200.100		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	7.279.300	244.000	3,5%	7.035.300	7.889.784,33

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	173.400	57.900	50,1%	115.500	147.290,05
Varme til fællesarealer	39.600	7.400	23,0%	32.200	30.010,82
3. Målerpasning m.v.	22.800	1.500	7,0%	21.300	21.063,63
Afdelingens energiforbrug i alt	235.800	66.800	39,5%	169.000	198.364,50

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

118.1 Drift af vaskeri					
Forbrugsafgifter	100.000			100.000	84.548,61
Rengøring	65.100	-9.300	-12,5%	74.400	67.312,07
Total Care	59.300	6.400	12,1%	52.900	52.440,70
Udgifter i alt	224.400	-2.900	-1,3%	227.300	204.301,38
203.2 Vaskeriindtægter	90.500	11.100	14,0%	79.400	75.425,94
Over-/underskud af fællesvaskeri	-133.900	14.000	-9,5%	-147.900	-128.875,44
Drift af gæsteværelser					
118.24 Udgifter	5.000			5.000	3.745,15
203.33 Lejeindtægter	5.000	-10.000	-66,7%	15.000	4.340,00
Over-/underskud af gæsteværelser	0	-10.000	-100,0%	10.000	594,85
118.3 Drift af møde- og selskabslokaler					
1. Forbrugsafgifter	3.000			3.000	1.858,52
2. Rengøring og udlejningsomkostninger	1.700	-800	-32,0%	2.500	457,91
3. Containertømning	0			0	401,96
Udgifter i alt	4.700	-800	-14,5%	5.500	2.718,39
203.4 Lejeindtægter	3.500			3.500	1.831,67
Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-1.200	800	-40,0%	-2.000	-886,72

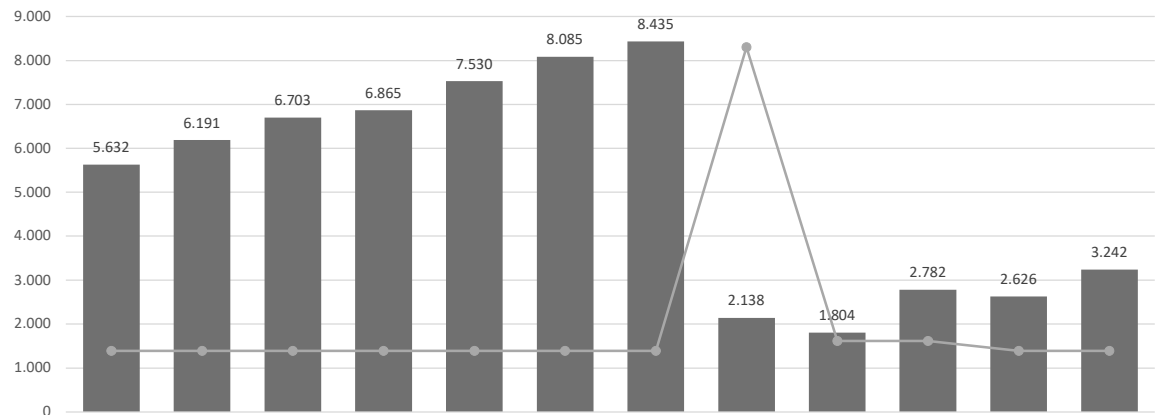
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 13

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	4.812	5.632	6.191	6.703	6.865	7.530	8.085	8.435	2.138	1.804	2.982	2.626
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	1.392	1.504	1.617	1.617	1.392	1.392
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	6.800	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	572	833	880	1.230	727	837	1.042	14.601	1.951	638	1.748	777
Henlæggelser - ultimo	5.632	6.191	6.703	6.865	7.530	8.085	8.435	2.138	1.804	2.782	2.626	3.242

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



t.ti.aff	Udførelse af nedgravet affaldsanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	471
	Rensning og service molokker	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	367
b.bt.aut.sam	Låsekasse, cylinder, nøgler og tilbehør i hoveddøre til lejemål (fordeling blokside)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	201	0	403
b.bk.ovf	Årlig hovedrengøring af trappeopgange MED FORDELING	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	1.296
	Afdelingens andel af flytteudgifter	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	2.883
m.mu.mas	Udskiftning af Stiga (med fordeling)	33	0	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	195
	Udskift traktor (fordeling blokside)	0	110	0	0	110	0	0	110	0	0	110	0	1.098
t.ti.sby	Maling garager	0	64	0	0	0	0	64	0	0	0	0	0	384
b.bt.van.mål	Rep./vedligehold af forbrugsmålere, fugt og røgmeldere	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	656
	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	0	0	0	425	0	425	0	1.276
Total		572	833	880	1.230	727	837	1.042	14.601	1.951	638	1.748	777	53.965