

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 17

Stenkrogen 11-73, Hedelundvej 102-152

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	170 stk	Varmemåling:	Individuel/kollektiv
Areal boliglejemål:	5.362,0 m ²	Vandmåling:	Individuel/Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	170 enh.	El-måling:	Individuel/kollektiv

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,02%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	18.200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	273.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	68.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	85.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-14.700
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-224.200

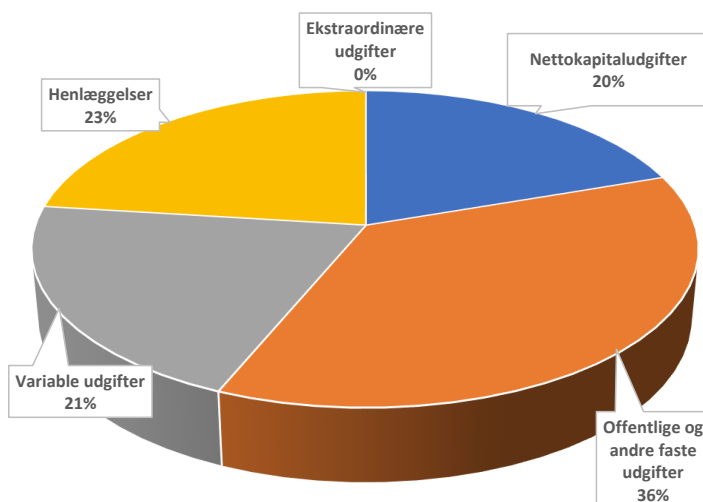
Samlet huslejustrategi 206.400

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 ungdomsboliger	2.813,0 m ²	805	837	91.000
Almene enkeltværelser	2.549,0 m ²	1.126	1.171	115.400
Boliglejemål i alt	5.362,0 m²	957	995	206.400

Eksempel på huslejustrategi (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	2.491	100	2.591

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 20%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 37%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 21%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 23%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 0%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 17

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,02%.

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 minimums-grænse, er der lovmæssigt krav om, at afdelingerne skal henlægge til fonden. I dette budget er derfor indregnet 671 kr. pr. lejemåsenhed på kt. 112.2.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til nettokapitaludgifter, renholdelse, almindelig vedligeholdelse samt henlæggelser til tab ved fraflytning. Afskrivning på forbedringsarbejde falder bort, da energirenoveringen er fuldt afskrevet i regnskab 2021/22.

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. 48.300 fra opsamlet resultat. Merindtægten i husleje for enkelt-værelser skyldes ekstraordinær lejevarsling grundet stigende el-priser.

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.

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. 149.988,53.

Af overskuddet er kr. 51.867,50 overført til afvikling af underfinansiering. Det resterende beløb kr. 98.121,03 er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 143.730. Heraf er kr. 30.000 indregnet som indtægt i budgettet for 2022/23 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 markedsaftkast) mod budgetteret +0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 91.400 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra budget 22/23 (Kr.)	Budget 2022/2023 (Kr.)	Resultat 2021/2022 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	5.168.000	114.200	5.053.800	4.815.552
202	● Renter	76.000	76.000	0	41.151
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	101.000	15.700	85.300	85.129
	● Overført fra opsamlet resultat	48.300	18.300	30.000	91.400
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	844
INDTÆGTER I ALT		5.393.300	224.200	5.169.100	5.034.076
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.106.200	18.200	1.088.000	1.078.151
106	● Ejendomsskatter	175.900	4.800	171.100	159.827
107	● Vandafgift, måler aflæsning	211.400	-5.800	217.200	111.829
109	● Renovation	227.500	19.600	207.900	201.770
110	● Forsikring	53.100	6.300	46.800	45.901
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	655.000	101.100	553.900	527.396
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	608.000	32.900	575.100	573.350
	● 2. Dispositionsfond	114.100	114.100	0	0
114	● Renholdelse	722.200	17.700	704.500	599.790
115	● Almindelig vedligeholdelse	225.000	3.000	222.000	214.098
116	● Planlagt vedligeholdelse	881.175	-78.531	959.706	349.254
	- dækkes af henlæggelser	-881.175	78.531	-959.706	-349.254
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	188.000	47.300	140.700	167.547
119	● Diverse udgifter	23.500	900	22.600	16.915
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	1.264.800	60.200	1.204.600	1.169.500
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	0	-14.700	14.700	14.724
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	405.993
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-405.993
130	● Tab ved fraflytning	0		0	40.001
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-40.001
131	● Renter	0		0	3.290
UDGIFTER I ALT		5.599.700	430.600	5.169.100	4.884.087
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		206.400			Resultat 2021/2022: 149.989

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	5.587.824
402 - Henl. istandsæt. frafl.	0
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	106.098
407 - Opsamlet resultat	143.730

b.bk.ovf	Maling af fællesrum	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	337
b.bi.ski	Brochurer	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	259
b.bk.væg	Maling af skure, stern, udhæng mv.	232	0	0	0	0	0	232	0	0	0	0	0	1.161
	Behandling af sålbænke, kuldebroer, udvendige trapper og kælderskakker	0	0	0	0	0	43	0	0	0	0	0	43	217
	Vedligehold af murværk	0	0	0	99	0	0	0	0	0	0	0	0	297
	Rep. af farvet vandskuring	0	0	0	52	0	0	0	0	0	0	0	0	156
b.bt.van.for	Udskiftning af blandingsbatterier	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
	Udskiftning af sanitet	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	350
b.bt.elf.sam	IT	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	496
b.bt.van.sam	Rep/udskiftning vandinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	317
	Udskiftning sanitet	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	105
	Udskiftning blandingsbatterier	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	53
	Rep./udskiftning vandinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	262
b.bi.hvi	25 stk Voss med keramisk plade	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	683
	Udskiftning af køleskabe	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	997
	96 stk Gram KF 184 med lås	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	798
	Udskiftning af Kervel komfurer/ovne 380 V, 74 stk	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	661
b.bk.gul	Rep. udskiftning af linolium på værelser samt Pergo på hemse	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	525
	Udskiftning af kokosmætter ved indgange	0	0	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	66
	Vinyl i 15 fællesrum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
	Udskiftning vinyl i badeværelse	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	1.009
b.bk.vin	Udskiftning af fuger	0	0	0	0	0	0	0	0	68	0	0	0	136
	Andel nye vinduer	0	0	0	0	2.888	0	0	0	0	0	0	0	2.888
	Maling af udvendig træværk	0	0	0	0	344	0	0	0	0	0	344	0	1.720
	Smøring og justering af vinduer	0	0	0	17	0	0	0	17	0	0	0	0	122
	Udskiftning glas	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	847
b.bk.tad	Rep tagrender	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	82
	Rep / udskiftning af tagdækning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.530
	Alge/mos-behandling	12	0	0	12	0	0	12	0	0	12	0	0	117
	Udskiftning af tagbelægning	0	0	0	0	2.746	0	0	0	0	0	0	0	2.746
t.ti.aff	Etablering af nedgravede affaldsbeholdere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	168
	Rep./udskiftning af inderbeholdere i restaffald specielt	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47
	Udskiftning af affaldsanlæg til nedgravet løsning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilatorer fra badeværelser	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	346
	Udskiftning af motorer fra bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132
	Udskiftning af emhætter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	208
	Service ventilationsanlæg	21	0	21	0	21	0	21	0	21	0	21	0	309
	Udskiftning emhætter	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	486
b.bk.dør	Rep. af indiv. mellemdøre i fællesrum	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	225
b.bi.møb	Rep. køkkeninventar	0	0	0	0	180	0	0	0	0	0	0	0	719
	Vedligeholdelse i fællesrum	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	61	1.831
b.bt.afl.ops	Rep/udskiftning af tagrender	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	303
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	0	0	53	35	0	0	0	53	35	53	35	528
t.tb.græ	Efterplantning	21	29	0	0	21	0	29	0	21	0	21	0	344
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammaaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	251
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	113
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	147	0	0	0	0	147	0	0	0	1.027
t.ti.sby	Rep. af porte i 8 skure og justering/udskiftning af ruller	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	41	0	123
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser.	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	382
b.bt.bly.sam	Lamper i gang samt udv. belysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69
	Udvendig lamper samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94
t.tt.afl.sam	Eftersyn og rep. af kloakanlæg	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	0	28	139
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.498
	I badeværelser	0	0	0	0	0	0	94	0	0	0	0	0	187
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere	0	0	0	0	0	241	0	0	0	0	0	241	722
Total		881	625	628	1.059	6.851	992	983	782	883	642	1.179	942	41.425