

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 20

Torvegade 49

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	47 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	3.032,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal erhverv:	3 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	51 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,11%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	59.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	14.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	85.600
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-33.800
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-27.400

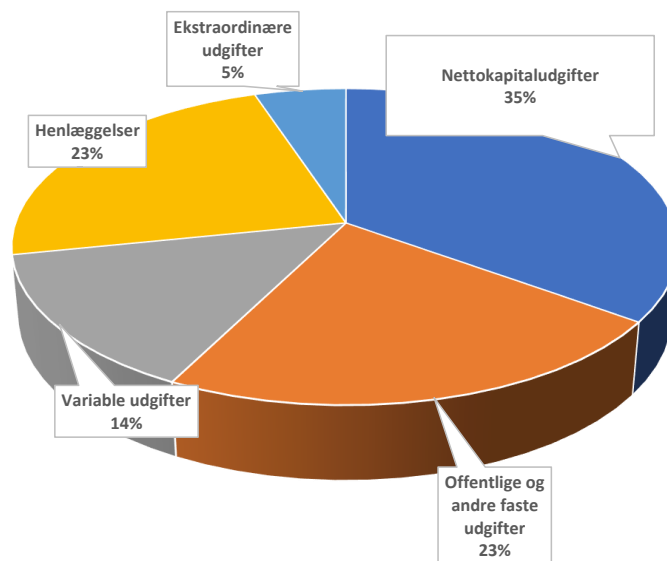
Samlet huslejeregulering 98.500

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	3.032,0 m ²	791	824	98.500
Boliglejemål i alt	3.032,0 m²	791	824	98.500

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.932	203	5.135

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 35%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 23%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
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 - 5%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 20

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,11%.

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 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.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. vandafgift, målerpasning, almindelig vedligeholdelse samt drift af gæsteværelset, da det pga. kravene i Bygningsreglementet (BR 18), ikke længere udlejes. Derudover er der færre udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb, samt behov for færre henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning. Besparelsen i ekstraordinære udgifter skyldes at lånet for energirenovering til dispositionsfondens er tilbagebetalt, denne besparelse er brugt til yderligere henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse.

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. 44.400 fra opsamlet resultat.

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.

Den højere indtægt fra erhvervslejemålene skyldes de årlige lejevarslinger. Der budgetteres ikke med en indtægt på gæsteværelset.

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. 42.743,31.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 134.947,33.

Kr. 46.100 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. 50.000 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	2.525.200	3.900	2.521.300	2.435.019
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	29.800	3.800	26.000	25.023
202	● Renter	17.800	17.800	0	17.245
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	36.300	3.600	32.700	40.707
	● Overført fra opsamlet resultat	44.400	-1.700	46.100	50.000
INDTÆGTER I ALT		2.653.500	27.400	2.626.100	2.567.994
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	962.000		962.000	962.010
106	● Ejendomsskatter	49.800		49.800	49.783
107	● Vandafgift, måleraflysning	124.900	-5.100	130.000	91.332
109	● Renovation	104.700	5.700	99.000	94.983
110	● Forsikring	34.900	4.000	30.900	30.341
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	76.200	11.200	65.000	64.412
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	196.400	9.900	186.500	186.005
	● 2. Dispositionsfond	34.200	34.200	0	0
114	● Renholdelse	219.800	7.400	212.400	201.185
115	● Almindelig vedligeholdelse	80.000	-10.000	90.000	71.232
116	● Planlagt vedligeholdelse	306.840	-232.605	539.445	235.694
	- dækkes af henlæggelser	-306.840	232.605	-539.445	-235.694
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	2.001
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-2.001
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	69.200	20.400	48.800	67.797
119	● Diverse udgifter	23.700	-3.600	27.300	20.699
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	620.600	90.600	530.000	500.800
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	10.000	-5.000	15.000	0
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.000		5.000	10.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	140.600	-33.800	174.400	173.810
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	5.273
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-5.273
130	● Tab ved fraflytning	0		0	37.981
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-17.136
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-20.845
131	● Renter	0		0	861
UDGIFTER I ALT		2.752.000	125.900	2.626.100	2.525.251
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		98.500	Resultat 2021/2022:		42.743

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	929.719
402 - Henl. istandsæt. frafl.	20.830
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	43.854
407 - Opsamlet resultat	134.947

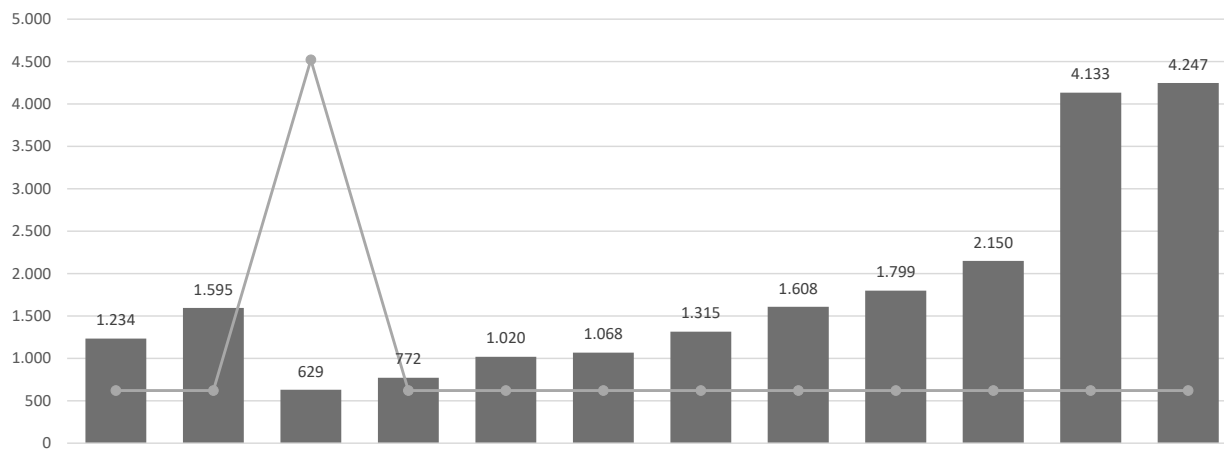
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	20

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	920	1.234	1.595	629	772	1.020	1.068	1.315	1.608	1.799	4.039	4.133
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621	621
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	3.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	307	259	5.487	477	373	572	374	328	430	269	526	507
Henlæggelser - ultimo	1.234	1.595	629	772	1.020	1.068	1.315	1.608	1.799	2.150	4.133	4.247

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab		10	Afdeling		20						
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.alt	Renovering udvendige altaner	0	0	0	0	0	110	0	0	0	0	0	0	330
b.bt.ven.sam	Reparation af ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	126
	Udskiftning af motorer, spjæld m.m.	37	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112
	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	252
	Udskiftning af emfang	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	303
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	65	1.942
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	45
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallationer	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.147
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	25	0	150
b.bk.væg	Rep./vedligehold murværk	0	0	0	134	0	0	0	0	0	0	0	0	537
	Maling af gangarealer	0	0	257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	513
	Maling af kældre og vaskeri	0	0	83	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167
b.bi.bad	Renovering af 50 badeværelser	0	0	3.517	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.517
	Renoveringsprojekt badeværelser/rørinstallationer	0	0	1.374	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.374
b.bt.elf.sam	Rep./udskiftning porttelefon	0	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	0	207
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer.	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	554
	Udskiftning blandingsbatterier	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	227
	Udskiftning sanitet	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	525
b.bk.vin	Maling af vinduer, døre og porte	0	0	0	0	0	192	0	0	0	0	0	0	192
	Tidligere glasforsikring	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	495
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	75
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34
b.bt.afl.sam	Rep. udskiftning faldstammenog div. afløb	0	0	0	0	0	0	0	66	0	0	0	0	198
m.mu.mas	Maskiner - redskaber rep/nyt	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	127
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	20
	Udskiftning af traktor	0	0	0	49	0	0	0	0	0	0	0	0	198
b.bt.tra.sam	Lovpligtig serviceeftersyn på elevator	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	154
b.bk.tad	Tagbelægning udskiftes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.639
	Rep. tagbelægning	0	0	0	0	125	0	0	0	0	0	0	0	498
t.ti.sby	Udhuse males	0	11	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	65
b.bt.van.mål	Udskiftning af radiatormålere	0	0	0	0	0	0	0	0	156	0	0	0	312
b.bt.aff.sam	Rep. karussel / udskiftning	0	0	0	20	0	0	0	0	0	20	0	0	102
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udvendig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	189
t.ti.bor	Borde og bænke - Rep/nyt	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	0	0	44
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	328
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	858
	Udskiftning komfur	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	759
b.bk.gul	Udskiftning af gulvbelægning i gange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253	0	506
Total		307	259	5.487	477	373	572	374	328	430	269	526	507	21.591