

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 22

Jerne og Tjæreborg Kollektivhus

Oplysninger om afdelingen:

| | | | |
|------------------------|----------------------|--------------|------------|
| Antal boliglejemål: | 15 stk | Varmemåling: | Individuel |
| Areal boliglejemål: | 900,0 m ² | Vandmåling: | Individuel |
| Antal lejemålsenheder: | 15 enh. | El-måling: | Individuel |

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,13%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

| | | |
|-------------|---|--------|
| Kt. 101-105 | Nettokapitaludgifter | 0 |
| Kt. 106-113 | Offentlige og andre faste udgifter | 15.600 |
| Kt. 114-119 | Variable udgifter | 11.600 |
| Kt. 120-124 | Henlæggelser | 6.800 |
| Kt. 125-134 | Ekstraordinære udgifter | -1.000 |
| Kt. 201-206 | Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter) | -6.900 |

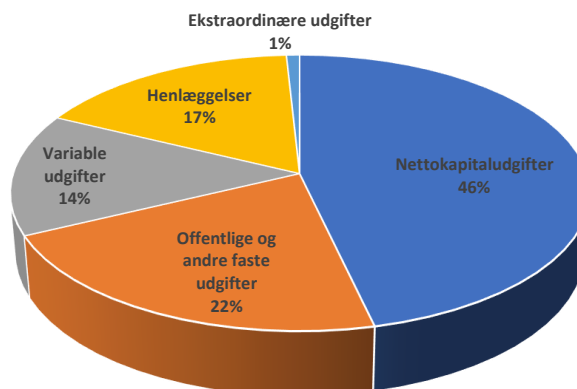
Samlet huslejeregulering 26.100

| 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 ældreboliger | 900,0 m ² | 926 | 29 | 955 | 26.100 |
| Boliglejemål i alt | 900,0 m² | 926 | 29 | 955 | 26.100 |

| Eksempel på huslejeregulering (kr.): | Husleje nu | Regulering | Ny husleje |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| | 4.453 | 139 | 4.592 |

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 46%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 22%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
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 - 1%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 22

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,13%.

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, administrationsbidrag og ekstern viceværthjælp, 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 minimumsgrænse, 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.

I budgettet for 2023/2024 afvikles kr. 7.300,00 af opsamlet underskud.

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.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et underskud på kr. -5.123,88.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -30.163,24.

Heraf er kr. 8.300 allerede er indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2022/2023.

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. 5.700 til afvikling af underskud på 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 | 833.300 | | 833.300 | 809.208 |
| 202 | ● Renter | 6.900 | 6.900 | 0 | 4.241 |
| 204-206 | ● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år | 0 | | 0 | 844 |
| INDTÆGTER I ALT | | 840.200 | 6.900 | 833.300 | 814.292 |
| UDGIFTER : | | | | | |
| 105 | ● Renter og afdrag på lån | 401.700 | | 401.700 | 401.637 |
| 106 | ● Ejendomsskatter | 39.000 | | 39.000 | 38.992 |
| 107 | ● Vandafgift, måleraflysning | 2.600 | 200 | 2.400 | 2.416 |
| 109 | ● Renovation | 43.100 | 1.700 | 41.400 | 38.354 |
| 110 | ● Forsikring | 8.900 | 1.000 | 7.900 | 7.718 |
| 111 | ● El & varme til fællesarealer, måleraflysning | 10.700 | -300 | 11.000 | 9.717 |
| 112 | ● Bidrag til boligorganisationen: | | | | |
| | ● 1. Administrationsbidrag | 71.900 | 2.900 | 69.000 | 68.825 |
| | ● 2. Dispositionsfond | 10.100 | 10.100 | 0 | 0 |
| 114 | ● Renholdelse | 99.200 | 10.300 | 88.900 | 89.062 |
| 115 | ● Almindelig vedligeholdelse | 22.000 | 2.000 | 20.000 | 24.035 |
| 116 | ● Planlagt vedligeholdelse | 108.121 | -130.012 | 238.133 | 105.440 |
| | - dækkes af henlæggelser | -108.121 | 130.012 | -238.133 | -105.440 |
| 117 | ● Istandsættelse ved fraflytning | 0 | | 0 | 4.939 |
| | ● - dækkes af henlæggelser | 0 | | 0 | -4.939 |
| 119 | ● Diverse udgifter | 3.000 | -700 | 3.700 | 2.421 |
| 120 | ● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse | 143.300 | 6.800 | 136.500 | 126.700 |
| 121 | ● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn. | 3.500 | | 3.500 | 3.500 |
| 129 | ● Tab ved lejeledighed | 0 | | 0 | 8.416 |
| | ● - dækket af foreningens dispositionsfond | 0 | | 0 | -8.416 |
| 130 | ● Tab ved fraflytning | 0 | | 0 | 4.137 |
| | ● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405) | 0 | | 0 | -4.137 |
| 131 | ● Renter | 0 | | 0 | 339 |
| 133 | ● Afvikling af underskud og underfinansiering | 7.300 | -1.000 | 8.300 | 5.700 |
| UDGIFTER I ALT | | 866.300 | 33.000 | 833.300 | 819.416 |
| Manglende husleje for budgetåret 2023/2024 | | 26.100 | | | Resultat 2021/2022: -5.124 |

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:

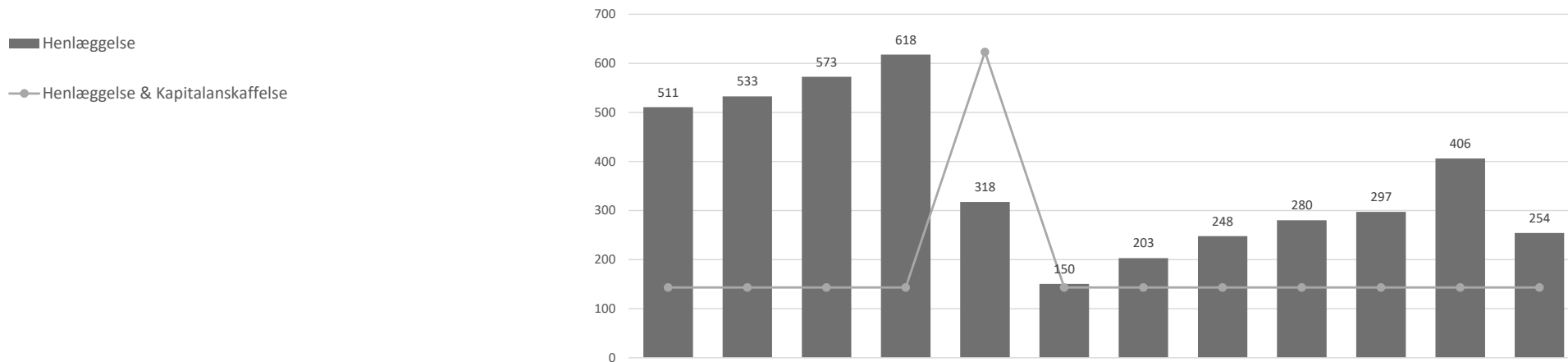
| | |
|-----------------------------------|---------|
| 401 - Henl. vedligeholdelse | 577.148 |
| 402 - Henl. istandsæt. frafl. | 13.287 |
| 405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v. | 10.233 |
| 407 - Opsamlet resultat | -30.163 |

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 22

| 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 | 476 | 511 | 533 | 573 | 618 | 318 | 150 | 203 | 248 | 280 | 369 | 406 |
| Henlæggelsesbudget | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Manuelle henlæggelser | 143 | 143 | 143 | 143 | 143 | 143 | 143 | 143 | 143 | 143 | 143 | 143 |
| Anden Kapitalanskaffelse | 0 | 0 | 0 | 0 | 480 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Planlagt vedligeholdelse | 108 | 121 | 104 | 98 | 924 | 310 | 91 | 99 | 111 | 126 | 106 | 295 |
| Henlæggelser - ultimo | 511 | 533 | 573 | 618 | 318 | 150 | 203 | 248 | 280 | 297 | 406 | 254 |

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

| Anvendelsesbudget | | 01-10-2023 | Selskab | 10 | Afdeling | 22 | | | | | | | | |
|------------------------------|--|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 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 | 1.237 |
| b.bk.gul | Vinyl i køkken | 0 | 8 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 8 | 0 | 78 |
| | Måtter i forgang. Udskiftet 2014 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 |
| | Måtter i forgang | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| b.bt.var.sam | Rep./udskiftning varmeinstallation | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 7 | 219 |
| | Energimærke fornyelse - MED FORDELING | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 7 | 0 | 44 |
| b.bt.van.sam | Rep./udskiftning vandinstallation | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 65 |
| | Udskiftning sanitet | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 9 | 265 |
| | Udskiftning blandingsbatterier | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 40 |
| | Udskiftning af blandingsbatteri | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 53 |
| | Rep./udskiftning vandinstallationer | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 191 |
| b.bt.van.mål | Udskiftning af forbrugsmålere | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 102 |
| | Udskiftning af vand- og varmemålere og digitalisering | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 35 | 104 |
| b.bk.tad | Rep./vedligehold tage | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 | 13 | 39 |
| | Tagbelægning eftergæes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 19 |
| | Udskiftning tagsten (begge afsnit) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.123 |
| b.bt.afl.ops | Rep./udskiftning af tagrender | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 26 |
| | Reperation tagrender og nedløb | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 |
| b.bi.køk | Udskiftning af køkken 6 stk. | 0 | 0 | 0 | 0 | 330 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 330 |
| | Udskiftning køkken 9 stk. | 0 | 0 | 0 | 0 | 495 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 495 |
| b.bt.van.for | Udskiftning af varmtvandsbeholder | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 5 | 49 |
| b.bk.ovf | Afdelings andel af flytteudgifter | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 17 | 520 |
| | Vedligehold af råderetsændring samt E-syn indeksering | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 42 |
| b.bt.var.pro | Energimærke | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32 |
| m.mu.ikt | Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| | Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 22 |
| b.bi.hvi | Udskiftning køleskabe | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 298 |
| | Komfurer udskiftes, indbygningsovn samt bordkomfur | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 313 |
| | Komfur skiftes til indbygningsovn med varmluft samt bordkomfur | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 8 | 228 |
| b.bt.ven.sam | Udskiftning af emhætter | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 175 |
| | Udskiftning emhætter | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 62 |
| b.bk.vin | Tidligere glasforsikring | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 193 |
| | Udvendig træværk males | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 42 | 210 |
| m.mu.mas | PC, iPad, IT, mobil, indkøb til VM-arbejdsplads | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| | Granskning vedligeholdelsesplaner/ Ekstern andel | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 16 |
| t.tk.bel | Opretning stibelægninger | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 39 |
| | Opretning af stibelægning | 0 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 0 | 0 | 52 |
| b.bk.væg | Fuger og murværk eftergæes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 47 |
| | Fuger og murværk eftergås | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 62 |
| t.tb.bus | Efterplantning | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 40 |
| t.tb.græ | Efterplantning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 40 |
| b.bk.tra | Udvendig træværk males | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 68 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 68 | 341 |
| Total | | 108 | 121 | 104 | 98 | 924 | 310 | 91 | 99 | 111 | 126 | 106 | 295 | 7.280 |