

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 22

Jerne og Tjæreborg Kollektivhus

Oplysninger om afdelingen:

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

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

Hvorfor skal huslejen reguleres?

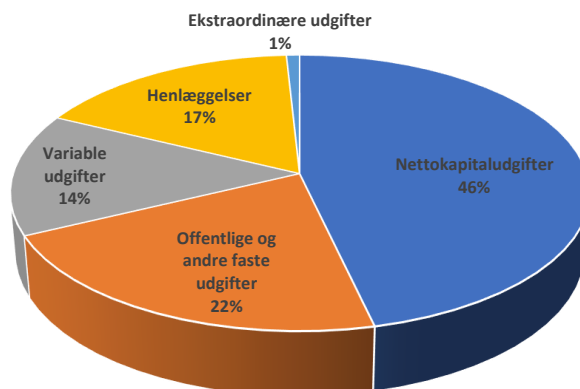
Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	15.600
Kt. 114-119	Variable udgifter	11.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	6.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-1.000
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-6.900

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
Boliglejermål 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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
105	Ydelser vedr. afviklede prioriteter m.v.	401.700			401.700	401.637,04
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	401.700			401.700	401.637,04
106	Ejendomsskatter	39.000			39.000	38.992,12
107	Målerpasning - vand	2.600	200	8,3%	2.400	2.416,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	42.900	1.800	4,4%	41.100	38.314,50
	2. Containertømning	200	-100	-33,3%	300	39,41
110	Forsikring	8.900	1.000	12,7%	7.900	7.718,39
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	2.300	-900	-28,1%	3.200	1.935,36
	3. Målerpasning m.v.	8.400	600	7,7%	7.800	7.781,25
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	51.900	2.900	5,9%	49.000	48.825,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	10.100	10.100		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	186.300	15.600	9,1%	170.700	166.022,28
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	13.600	200	1,5%	13.400	13.109,66
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	222,74
	4. Ekstern viceværthjælp	85.300	10.100	13,4%	75.200	75.729,51
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	22.000	2.000	10,0%	20.000	24.034,52
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	108.121	-130.012	-54,6%	238.133	105.439,89
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-108.121	130.012	-54,6%	-238.133	-105.439,89
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	4.939,02
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-4.939,02
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	0			0	0,00
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	2.600	300	13,0%	2.300	2.243,55
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	177,91
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	124.200	11.600	10,3%	112.600	115.517,89

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.)
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	143.300	6.800	5,0%	136.500	126.700,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	3.500			3.500	3.500,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	146.800	6.800	4,9%	140.000	130.200,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	859.000	34.000	4,1%	825.000	813.377,21
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	8.416,45
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-8.416,45
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	4.137,04
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-4.137,04
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	339,04
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	7.300	-1.000	-12,0%	8.300	5.700,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	7.300	-1.000	-12,0%	8.300	6.039,04
139	UDGIFTER I ALT	866.300	33.000	4,0%	833.300	819.416,25
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	866.300	33.000	4,0%	833.300	819.416,25

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	3. Almene ældreboliger	833.300			833.300	809.208,00
202	Renter	6.900	6.900		0	4.240,85
	2. Drift af fællesvaskeri	0			0	0,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	840.200	6.900	0,8%	833.300	813.448,85
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	843,52
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	843,52
209	INDTÆGTER I ALT	840.200	6.900	0,8%	833.300	814.292,37
210	Nødvendig merindtægt/underskud	26.100	26.100		0	5.123,88
220	NØDVENDIG INDTÆGT	866.300	33.000	4,0%	833.300	819.416,25

SPECIFIKATIONER

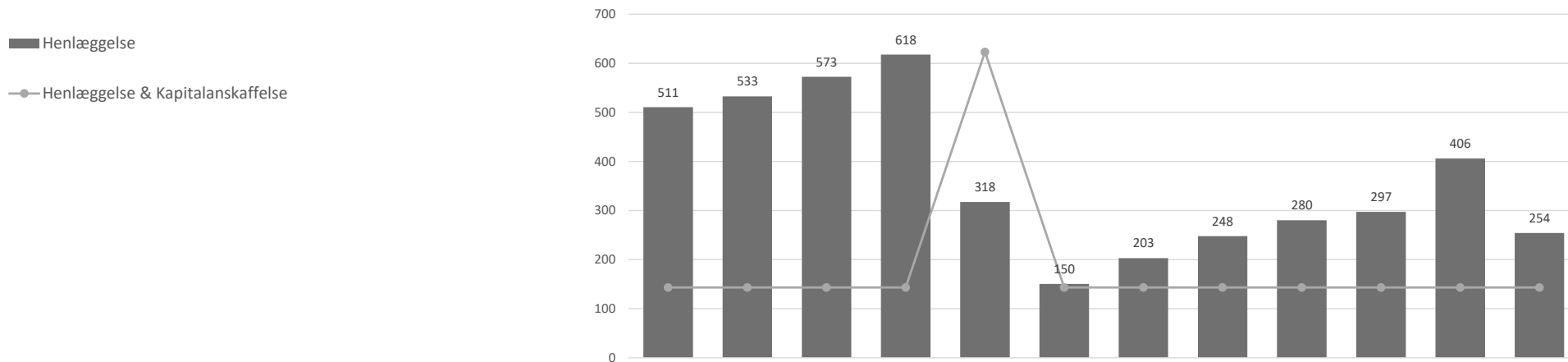
Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	2.300	100	4,5%	2.200	1.935,36
	Gadebelysning	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
	3. Målerpasning m.v.	8.400	600	7,7%	7.800	7.781,25
	Afdelingens energiforbrug i alt	10.700	-300	-2,7%	11.000	9.716,61

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, Rammefølgende, 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