

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 27

Kallesbjergvej 20A-28K

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	40 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	2.852,2 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	40 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 5,48%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	82.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	28.500
Kt. 120-124	Henlæggelser	41.800
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	11.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-30.100

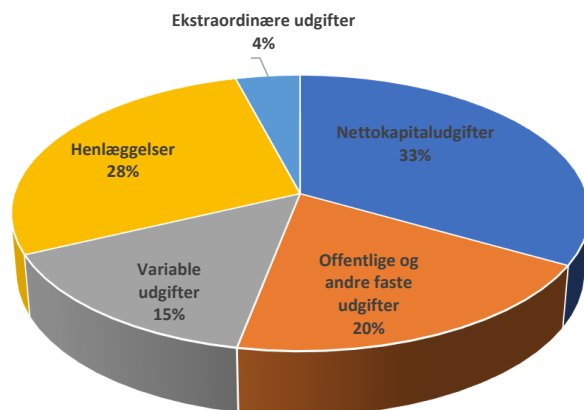
Samlet huslejeregulering 134.200

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	2.852,2 m ²	859	906	134.200
Boliglejermål i alt	2.852,2 m²	859	906	134.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.424	242	4.666

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 33%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 20%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 15%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 28%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 4%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 27

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 5,48%.

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. 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 Ungdomsbo's 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.

Stigning i renovation skyldes, at kommunen har varslet væsentlige prisstigninger på udgiften til dagrenovation.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til renholdelse, almindelig vedligeholdelse, drift af fællesvaskeri samt henlæggelser til istandsættelse ved fraflytning og til tab ved fraflytning.

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. 18.500 fra opsamlet resultat.

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.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 2.580,20.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 84.431,56.

Heraf er kr. 28.800 allerede 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 markedsaftkast) mod budgetteret +0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 16.500 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	2.450.000	100	2.449.900	2.402.256
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	90.200	11.200	79.000	80.369
202	● Renter	19.400	19.400	0	23.668
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	28.200	9.700	18.500	28.816
	● Overført fra opsamlet resultat	18.500	-10.300	28.800	16.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	160
INDTÆGTER I ALT		2.606.300	30.100	2.576.200	2.551.768
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	910.900		910.900	910.931
106	● Ejendomsskatter	166.700		166.700	166.668
107	● Vandafgift, måler aflæsning	11.700	800	10.900	10.793
109	● Renovation	146.600	41.900	104.700	103.214
110	● Forsikring	30.500	3.300	27.200	26.628
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	2.200	2.200	0	2.383
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	158.400	7.800	150.600	150.200
	● 2. Dispositionsfond	26.800	26.800	0	0
114	● Renholdelse	197.200	4.700	192.500	178.033
115	● Almindelig vedligeholdelse	125.000	3.000	122.000	158.702
116	● Planlagt vedligeholdelse	469.090	111.888	357.202	450.443
	- dækkes af henlæggelser	-469.090	-111.888	-357.202	-450.443
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	13.700
	- dækkes af henlæggelser	0		0	-13.700
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	74.900	20.100	54.800	71.020
119	● Diverse udgifter	12.600	700	11.900	10.555
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	743.000	34.300	708.700	637.700
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	6.000	6.000	0	8.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	15.000	1.500	13.500	5.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	113.000	11.200	101.800	108.330
130	● Tab ved fraflytning	0		0	1.036
	- dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-1.036
131	● Renter	0		0	1.031
UDGIFTER I ALT		2.740.500	164.300	2.576.200	2.549.188
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		134.200			2.580

Resultat 2021/2022:

2.580

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:

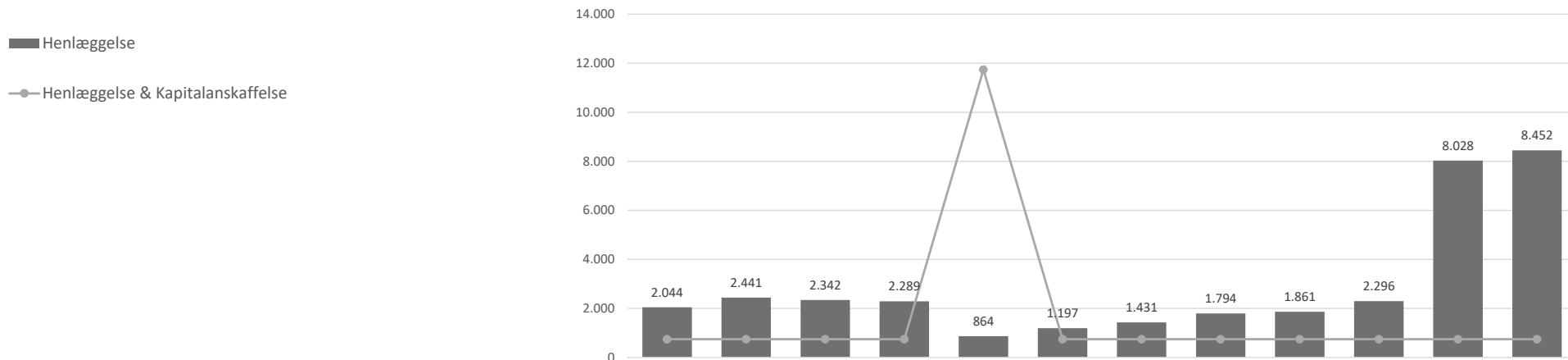
401 - Henl. vedligeholdelse	1.418.104
402 - Henl. istandsæt. frafl.	35.541
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	29.512
407 - Opsamlet resultat	84.432

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 27

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	1.770	2.044	2.441	2.342	2.289	864	1.197	1.431	1.794	1.861	7.725	8.028
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	743	743	743	743	743	743	743	743	743	743	743	743
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	11.000	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	469	346	842	796	13.168	410	509	379	677	308	440	319
Henlæggelser - ultimo	2.044	2.441	2.342	2.289	864	1.197	1.431	1.794	1.861	2.296	8.028	8.452

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	27								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.afl.ops	Rep/udskiftning af tagrender	23	0	23	0	474	0	23	0	23	0	23	0	791
b.bt.ven.sam	Løbende servicering af emhætter	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	142
	Udskiftning emhætter	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	385
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	490
	Udskiftning blandingsbatterier	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
	Rep./ udskift vandstik	0	23	0	0	23	0	0	23	0	0	23	0	233
	Rep./udskiftning af vandinstallation	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	325
b.bi.hvi	Udskiftning køleskabe	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	722
	Udskiftning komfur	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	866
b.bk.tad	Renovering og udskiftning af tag	0	0	0	0	5.164	0	0	0	0	0	0	0	5.164
	Rep/udskiftning af tage	0	0	0	17	0	0	0	17	0	0	0	0	121
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	20	0	0	0	0	20	0	20	0	118
	Rep./udskiftning varmeinstallation	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	865
	Efterfyldning med fjernvarmevand i varmeanlæg (40 anlæg årligt)	34	0	34	0	34	0	34	0	34	0	34	0	504
b.bt.van.mål	Udskiftning af vandmålere og digitalisering	0	0	0	0	0	0	114	0	0	0	0	0	228
b.bk.væg	Afrens og behandling af gavle efter behov	31	0	0	31	0	0	31	0	0	31	0	0	308
	Rep./udskiftning murværk	0	0	93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	373
	Rep. og gennemgang af udvendige vinduesfuger	31	0	0	0	0	0	31	0	0	0	0	0	156
	Renovering af murværk	0	0	0	0	2.213	0	0	0	0	0	0	0	2.213
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	24	0	0	24	0	0	24	0	0	24	238
	Etablering af biodiversitet. biotop, stenbede, træ kroppe, udgift til konsulent.	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	61
m.mu.mas	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	0	170	0	0	0	340
	Minifræser, Frontskovl, Multiklipper, Kantskærer	0	0	18	0	0	18	0	0	18	0	0	18	182
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	16
b.bk.gul	Gulvbelægning skiftes løbende, ialt 940 m2	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	874
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	3.120
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	59
		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	27
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser og skilte	0	0	0	11	0	0	0	11	0	0	0	0	78
b.bi.bad	Udskiftning badeværelser	0	0	0	0	2.639	0	0	0	0	0	0	0	2.639
t.tt.var.sam	Rep/udskiftning kloakledninger og brønde i jord	0	0	117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	467
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	280
	Maling af vinduer/døre på indgangssiden samt 6 stk døre og indgangspartier ved vestg:	0	0	209	0	0	0	0	0	0	0	0	0	209
	Udskiftning af vinduer på indgangsside	0	0	0	0	521	0	0	0	0	0	0	0	521
	Smøring og justering af vinduer og døre. Hængsler smøres og tættelister eftergås	64	0	0	0	64	0	0	0	64	0	64	0	510
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	0	48	0	0	0	0	0	48	0	0	0	240
	Rep/udskift stibelægning	0	0	0	440	0	0	0	0	0	0	0	0	440
t.tk.heg	Rep. Udskiftning af plankeværker	0	45	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	226
b.bt.van.pro	Gulvvarme projekt	0	0	0	0	1.759	0	0	0	0	0	0	0	1.759
b.bt.bly.sam	Udvendige belysning. ved skure, indgange og mastebelysning ved p. pladser	0	0	0	0	0	81	0	0	0	0	0	0	161
Total		469	346	842	796	13.168	410	509	379	677	308	440	319	26.608