

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

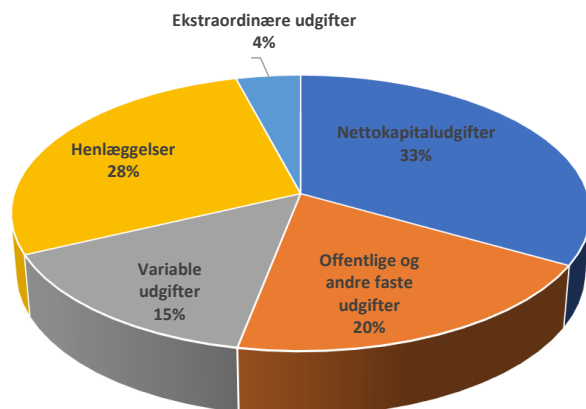
Samlet huslejeregulering 134.200

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 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.

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 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 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 markedsafkast) 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

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.	910.900			910.900	910.930,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	910.900			910.900	910.930,52
106	Ejendomsskatter	166.700			166.700	166.668,00
107	Målerpasning - vand	11.700	800	7,3%	10.900	10.793,25
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	146.600	41.900	40,0%	104.700	103.214,42
110	Forsikring	30.500	3.300	12,1%	27.200	26.628,35
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	2.200	2.200		0	2.382,80
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	138.400	7.800	6,0%	130.600	130.200,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	26.800	26.800		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	542.900	82.800	18,0%	460.100	459.886,82
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	195.000	3.100	1,6%	191.900	174.106,01
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	600			600	594,00
	4. Ekstern viceværthjælp	1.600	1.600		0	3.333,34
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	125.000	3.000	2,5%	122.000	158.701,66
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	469.090	111.888	31,3%	357.202	450.442,87
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-469.090	-111.888	31,3%	-357.202	-450.442,87
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	13.700,09
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-13.700,09
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	22.900	4.400	23,8%	18.500	20.098,71
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	4.900	1.400	40,0%	3.500	5.882,84
	Andel, viceværthjælp	11.700	700	6,4%	11.000	11.479,96
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	35.400	13.600	62,4%	21.800	33.558,67
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	6.800	700	11,5%	6.100	5.982,80
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	4.500			4.500	4.008,25
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.300			1.300	563,80
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	409.700	28.500	7,5%	381.200	418.310,04
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	743.000	34.300	4,8%	708.700	637.700,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	6.000	6.000		0	8.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	15.000	1.500	11,1%	13.500	5.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	764.000	41.800	5,8%	722.200	650.700,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.627.500	153.100	6,2%	2.474.400	2.439.827,38
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Vinduer	22.800			22.800	22.843,24
	2. Energiforbedring	0			0	956,74
	7. Individuel køkkenrenovering	50.200			50.200	50.180,92
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning individuel køkkener	40.000	11.200	38,9%	28.800	34.349,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	1.036,01
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-1.036,01
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	1.030,98
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	113.000	11.200	11,0%	101.800	109.360,88
139	UDGIFTER I ALT	2.740.500	164.300	6,4%	2.576.200	2.549.188,26
140	Årets overskud					2.580,20
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.740.500	164.300	6,4%	2.576.200	2.551.768,46

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

INDTÆGTER:

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
ORDINÆRE INDTÆGTER:						
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.450.000	100	0,0%	2.449.900	2.402.256,00
	Særlig forh. i forbrdr. lejemål (kollektiv råderet)	90.200	11.200	14,2%	79.000	80.368,50
202	Renter	19.400	19.400		0	23.667,75
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	12.000	1.500	14,3%	10.500	11.994,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	3.200	1.200	60,0%	2.000	3.500,77
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	13.000	7.000	116,7%	6.000	13.321,44
	6. Overført fra opsamlet resultat	18.500	-10.300	-35,8%	28.800	16.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.606.300	30.100	1,2%	2.576.200	2.551.608,46
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	160,00
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	160,00
209	INDTÆGTER I ALT	2.606.300	30.100	1,2%	2.576.200	2.551.768,46
210	Nødvendig merindtægt/underskud	134.200	134.200		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.740.500	164.300	6,4%	2.576.200	2.551.768,46

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

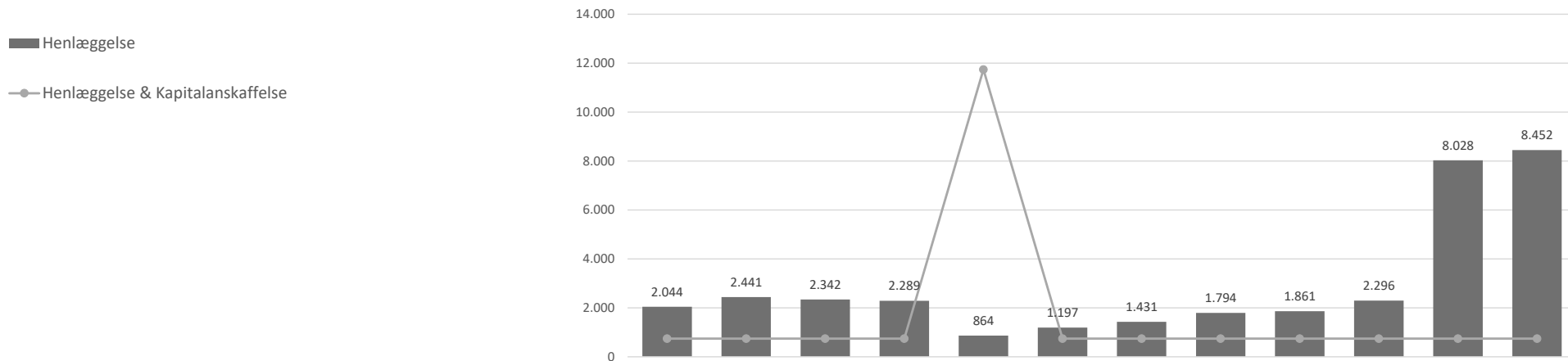
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	12.700	1.200	10,4%	11.500	11.102,97
	Total Care	10.200	3.200	45,7%	7.000	8.995,74
	Udgifter i alt	22.900	4.400	23,8%	18.500	20.098,71
203.2	Vaskeriindtægter	12.000	1.500	14,3%	10.500	11.994,00
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-10.900	-2.900	36,3%	-8.000	-8.104,71
Drift af gæsteværelser						
118.24	Udgifter	4.900	1.400	40,0%	3.500	5.882,84
203.33	Lejeindtægter	3.200	1.200	60,0%	2.000	3.500,77
	Over-/underskud af gæsteværelser	-1.700	-200	13,3%	-1.500	-2.382,07
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	31.300	12.300	64,7%	19.000	26.782,73
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	2.600	300	13,0%	2.300	3.347,86
	4. Vedligeholdelse	500			500	394,06
	5. Diverse	1.000	1.000		0	3.034,02
	Udgifter i alt	35.400	13.600	62,4%	21.800	33.558,67
203.4	Lejeindtægter	13.000	7.000	116,7%	6.000	13.321,44
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-22.400	-6.600	41,8%	-15.800	-20.237,23

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