

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 28

Niels Engers Vej 10-12 og Hovedgaden 15

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	17 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	1.080,5 m ²	Vandmåling:	Posthuset: Kollektiv
		N. Engers. G.:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	17 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	38.300
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	16.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	1.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-17.900

Samlet huslejeregulering

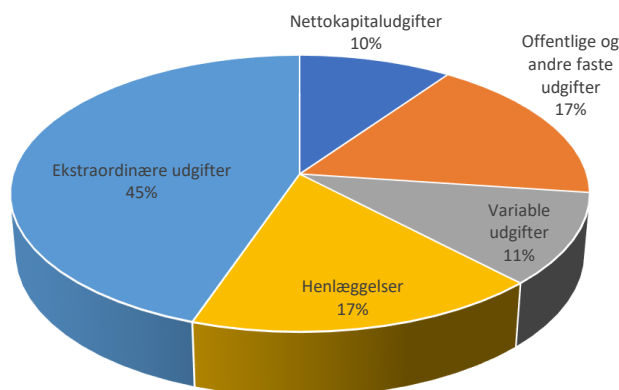
47.100

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 familieboliger	666,4 m ²	795	44	839	29.000
Almene ungdomsboliger	414,1 m ²	795	44	839	18.100
Boliglejemål i alt	1.080,5 m²	795	44	839	47.100

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.923	325	6.248

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 10%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 17%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
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 - 45%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 28

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. lejemaalsenhed på kt. 112.2.

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

Derudover viser budgettet stigende udgifter til vand, renholdelse, almindelig vedligeholdelse og henlæggelser 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 sidste side i budgettet.

Indtægter

I budgettet for 2023/2024 er indtægtsført kr. 18.000 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.

Kt. 204 har faldende indtægter som skyldes aftrapning af huslejesikring.

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 +25%.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 38.200,19.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 61.989,35.

Heraf er kr. 7.900 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. 10.700 fra konto for opsamlet resultat.

Der er i året overført kr. 52.083 fra afdragsfri periode.

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	930.900	4.100	926.800	901.779
202	● Renter	12.100	12.100	0	8.952
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	4.100	1.300	2.800	3.802
	● Overført fra opsamlet resultat	18.000	10.100	7.900	10.700
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	302.300	-9.700	312.000	364.083
INDTÆGTER I ALT		1.267.400	17.900	1.249.500	1.289.317
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	128.400		128.400	128.375
106	● Ejendomsskatter	18.700		18.700	18.731
107	● Vandafgift, måleraflysning	31.200	3.000	28.200	32.192
109	● Renovation	45.000	13.000	32.000	34.108
110	● Forsikring	12.800	1.400	11.400	11.168
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	30.500	6.200	24.300	26.647
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	78.800	3.300	75.500	75.335
	● 2. Dispositionsfond	11.400	11.400	0	0
114	● Renholdelse	72.400	2.000	70.400	66.373
115	● Almindelig vedligeholdelse	40.000	2.000	38.000	62.889
116	● Planlagt vedligeholdelse	235.974	-125.029	361.003	217.038
	- dækkes af henlæggelser	-235.974	125.029	-361.003	-217.038
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	6.124
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-6.124
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	12.500	4.400	8.100	11.920
119	● Diverse udgifter	16.000	400	15.600	14.908
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	222.300	10.100	212.200	197.600
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	6.400	6.400	0	0
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	535.700	1.400	534.300	517.774
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	24.389
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-24.389
130	● Tab ved fraflytning	0		0	76.930
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-5.712
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-71.218
131	● Renter	0		0	716
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	52.400		52.400	52.380
UDGIFTER I ALT		1.314.500	65.000	1.249.500	1.251.116
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		47.100	Resultat 2021/2022:		38.200

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:

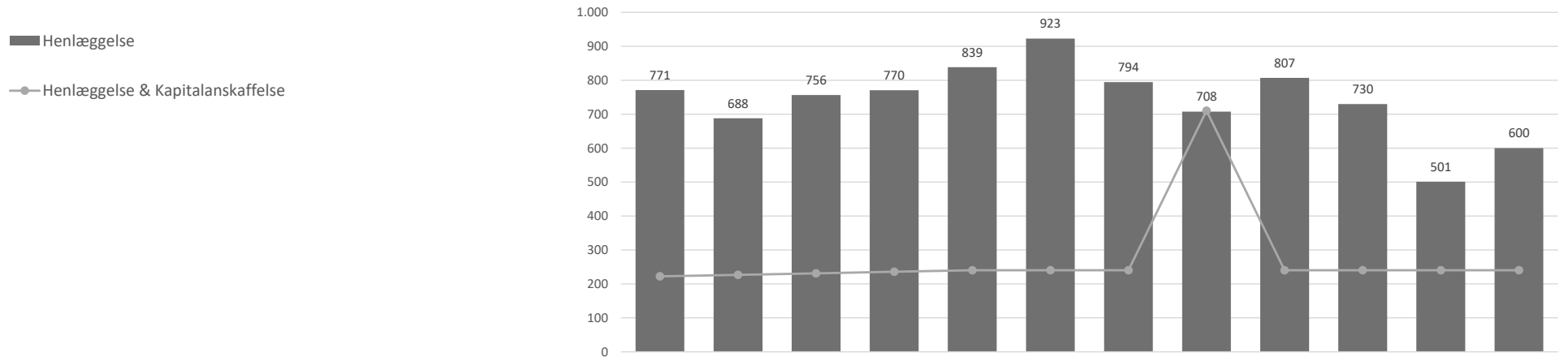
401 - Henl. vedligeholdelse	933.615
402 - Henl. istandsæt. frafl.	55.083
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	11.517
407 - Opsamlet resultat	61.989

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	28

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	785	771	688	756	770	839	923	794	708	807	428	501
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	222	227	231	236	241	241	241	241	241	241	241	241
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	470	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	236	310	163	222	172	157	369	797	141	317	167	141
Henlæggelser - ultimo	771	688	756	770	839	923	794	708	807	730	501	600

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	28								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.væg	Rep. og gennemgang af murværk	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0	15	0	60
	Maling af gange MM, 4 stk mellemgange og fællesrum	0	0	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	53
	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer + lift	0	0	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	27
	Udskiftning af fuger ved vinduer - 1.sal - 39%	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	36
	Malerbehandling af facademur, afdelingens andel 39%	0	104	0	0	0	0	0	0	0	104	0	0	415
	Udskiftning fuger ved vinduer og udv. døre	0	0	0	0	0	0	0	23	0	0	0	0	45
	Rep. og gennemgang af fuger ved vinduer og udv. døre,	0	0	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	18
	Vedligehold murværk	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	0	8	125
b.bt.elf.sam	Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	497
	Udskiftning tagpap på forbygning	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
b.bk.vin	Smøring og justering af vinduer og døre	7	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	40
	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	155
	Vinduer og døre	8	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	51
	Maling vinduer og døre	0	45	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0	271
	Maling af vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	89	0	0	0	0	0	357
b.bt.van.mål	Udskift radiatormålere, etablering af vandmålere	0	0	0	0	0	0	49	0	0	0	0	0	98
	Udskift vand- og radiatormålere og digitalisering	0	0	0	0	0	0	47	0	0	0	0	0	93
t.ti.leg	udskiftning af gynge	0	0	0	0	0	0	0	17	0	0	0	0	34
b.bt.van.sam	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
	Rep./udskiftning vandinstallation	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	115
	Udskiftning blandingsbatterier	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	105
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100
	Rep./udskiftning af vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	65
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilatorer fra bad	20	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	106
	Udskiftning emhætter	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	158
b.bt.vas.sam	Udskiftning af vaskemaskiner i lejermål	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	199
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	7
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	0	150
	Service div. småmaskiner	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	27
	Div småmaskiner	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	27
t.tb.græ	Efterplantning i indergården	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	83
	Efterplantning	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	25
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59
b.bi.køk	Udskiftning af 8 køkkener	0	0	0	0	0	0	0	528	0	0	0	0	528
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	11
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	25
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	444
	Udskiftning køleskabe	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	366
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	1	1	14	1	1	1	1	1	1	1	1	1	61
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	250
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	8	0	0	0	0	8	0	8	0	50
b.bk.tra	Opgange, mellemgange og vaskeri	0	0	0	67	0	0	0	0	0	67	0	0	333
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	1.679
b.bk.gul	Rep./udskiftning gulve	9	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade, pullert samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19
	Lamper i opgang og kælder.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	210
Total		236	310	163	222	172	157	369	797	141	317	167	141	7.824