

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 32

Nygårdsvej 41A-D m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	44 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.936,8 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal garager/carporte:	5 stk	El-måling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	45 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 4,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	76.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	25.200
Kt. 120-124	Henlæggelser	22.300
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	10.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-9.100

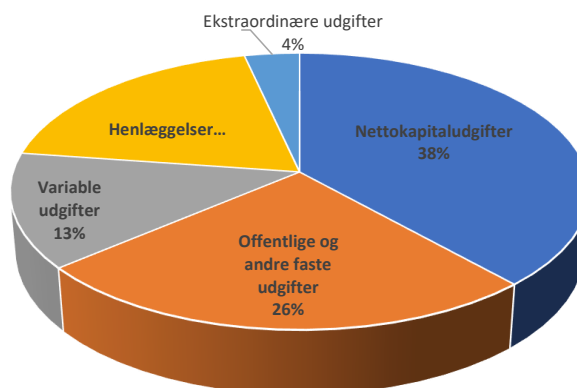
Samlet huslejeregulering 124.700

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	2.775,0 m ²	857	43	900	118.500
Almene ungdomsboliger	161,8 m ²	775	39	814	6.200
Boliglejemål i alt	2.936,8 m²	853	42	895	124.700

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.720	235	4.955

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 38%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 26%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 13%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 19%**
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. 32

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 4,98%.

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 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. lejermålsenhed på kt. 112.2.

Der er til gengæld lavere udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb.

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. 25.000 fra opsamlet resultat. Mod kr. 41.900 i indeværende budget.

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.

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 +20%.

Årsregnskabet for 2021/2022 endte med et overskud på kr. 596,03.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 116.835,47.

Heraf er kr. 41.900 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. 56.000 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.	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.050.700			1.050.700	1.050.703,60
106	Ejendomsskatter	124.100			124.100	124.027,22
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	120.200	5.200	4,5%	115.000	101.628,05
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	99.300	4.400	4,6%	94.900	86.031,06
110	Forsikring	36.800	4.200	12,9%	32.600	31.945,61
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El og varme til fællesarealer	100.500	22.500	28,8%	78.000	85.896,81
	3. Målerpasning m.v.	13.500	900	7,1%	12.600	12.446,63
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	155.700	8.800	6,0%	146.900	146.475,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	30.200	30.200		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	700.300	76.200	12,2%	624.100	608.450,38
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	142.700	2.500	1,8%	140.200	127.080,26
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	66.600	-1.000	-1,5%	67.600	62.855,00
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	700			700	668,23
	4. Ekstern viceværthjælp	1.100	1.100		0	1.429,47
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	80.000	-500	-0,6%	80.500	66.220,07
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	368.421	-232.455	-38,7%	600.876	296.488,50
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-368.421	232.455	-38,7%	-600.876	-296.488,50
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	10.454,37
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-10.454,37
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	41.000	22.700	124,0%	18.300	35.881,88
	Andel, viceværthfaciliteter	8.400	500	6,3%	7.900	8.222,13
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	3.600	1.000	38,5%	2.600	10.600,63
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.500	800	11,9%	6.700	6.581,08
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	3.000	-2.000	-40,0%	5.000	1.214,24
	4. a. Fritidsomkostninger	0			0	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.300			1.300	580,53
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	11.800	100	0,9%	11.700	11.437,75
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	367.700	25.200	7,4%	342.500	332.771,27

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

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)	513.300	23.300	4,8%	490.000	428.500,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0			0	25.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	14.000	-1.000	-6,7%	15.000	15.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	527.300	22.300	4,4%	505.000	468.500,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.646.000	123.700	4,9%	2.522.300	2.460.425,25
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Altaner	46.600	-200	-0,4%	46.800	46.783,63
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	49.800	10.300	26,1%	39.500	41.562,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	1.162,84
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-1.162,84
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	953,87
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	96.400	10.100	11,7%	86.300	89.299,50
139	UDGIFTER I ALT	2.742.400	133.800	5,1%	2.608.600	2.549.724,75
140	Årets overskud					596,03
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.742.400	133.800	5,1%	2.608.600	2.550.320,78

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	2.379.400	100	0,0%	2.379.300	2.288.160,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	49.800	10.300	26,1%	39.500	41.562,00
	2. Almene ungdomsboliger	125.400			125.400	120.552,00
	7. Garager	4.500			4.500	4.500,00
202	Renter	13.200	13.200		0	22.646,13
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	18.900	2.400	14,5%	16.500	15.710,33
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Parkzone	1.000			1.000	850,94
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	500			500	200,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	25.000	-16.900	-40,3%	41.900	56.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.617.700	9.100	0,3%	2.608.600	2.550.181,40
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	139,38
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	139,38
209	INDTÆGTER I ALT	2.617.700	9.100	0,3%	2.608.600	2.550.320,78
210	Nødvendig merindtægt/underskud	124.700	124.700		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.742.400	133.800	5,1%	2.608.600	2.550.320,78

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

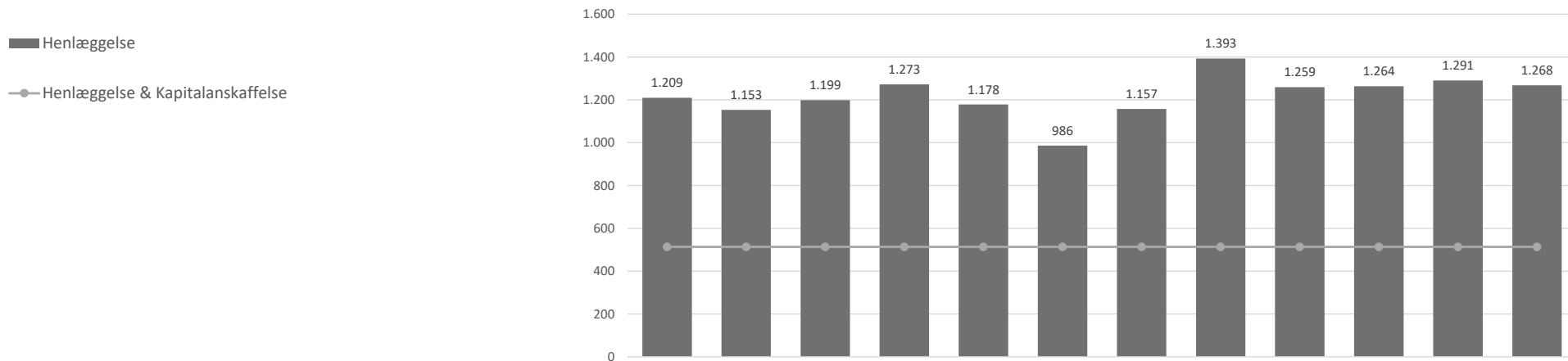
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	29.500	22.200	304,1%	7.300	25.700,00
	Total Care	11.500	500	4,5%	11.000	10.181,88
	Udgifter i alt	41.000	22.700	124,0%	18.300	35.881,88
203.2	Vaskeriindtægter	18.900	2.400	14,5%	16.500	15.710,33
	Over/underskud af fællesvaskeri	-22.100	-20.300	1127,8%	-1.800	-20.171,55
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	3.600	1.000	38,5%	2.600	2.843,16
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	0			0	1.499,00
	4. Vedligeholdelse	0			0	6.258,47
	Udgifter i alt	3.600	1.000	38,5%	2.600	10.600,63
203.4	Lejeindtægter	500			500	200,00
	Over/underskud af møde- og selskabslokaler	-3.100	-1.000	47,6%	-2.100	-10.400,63

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 32

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	1.065	1.209	1.153	1.199	1.273	1.178	986	1.157	1.393	1.259	1.075	1.291
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513	513
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	368	569	468	440	608	705	342	277	647	509	297	536
Henlæggelser - ultimo	1.209	1.153	1.199	1.273	1.178	986	1.157	1.393	1.259	1.264	1.291	1.268

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	32								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.væg	Maling opgange	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	0	0	255
	Rep./udskiftning murværk	0	0	0	0	0	94	0	0	0	0	0	94	468
	Udskiftning vinduesoverlæggere i murværk	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	214
	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.912
b.bk.vin	Udskiftning af ovenlysvinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	459
	Rep. af ovenlysvinduer	0	17	0	0	17	0	0	17	0	0	17	0	173
	Altan udestuer mod Nygårdsvej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	294
	Maling af vinduer og døre, begge afsnit	0	0	0	0	274	0	0	0	0	0	0	0	274
	Udskiftning af vinduer - partier - indgangsdøre (Velux vinduer er oprette særskilt)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.749
	Gennemgang af træaltaner Skjoldsgade h. 3. år	0	12	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	24
	Tidligere glasforsikring	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	353
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	635
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	22	0	0	0	0	22	0	22	0	133
t.tb.bus	Haveanlæg rep/udskiftning	0	0	0	0	0	0	0	0	72	0	0	0	144
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	287
	Udskiftning af emfang	0	0	0	0	0	0	0	0	0	124	0	0	249
	Udskiftning af motor, spjæld m.m.Løbende udskiftning	75	0	0	75	0	0	75	0	0	75	0	0	746
b.bk.ovf	Maling af kælder. Vaskeri og kælder i 1. afsnit	0	0	0	0	0	0	0	0	88	0	0	0	263
	Afdelings andel af flytteudgifter	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	2.400
m.mu.mas	Andel ny traktor.	0	0	0	79	0	0	0	0	0	0	0	0	317
	Rep/nyt maskiner	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	58
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	18
b.bt.van.for	Udskiftning blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	175
	Udskiftning sanitet	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17	525
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	901
	Udskiftning køleskabe	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	892
t.tb.græ	Efterplantning	9	0	0	9	0	0	9	0	0	9	0	0	94
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.465
	Afrensning af udestuer samt tagrender og nedløb	0	0	0	0	46	0	0	0	46	0	46	0	276
	Eftergåelse af tagbelægning	0	0	210	0	0	0	0	0	0	0	0	0	420
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på badeværelser	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	915
	Tæpper/nålefilt i opgange skiftes	0	286	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	571
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere og digitalisering	0	0	0	0	0	142	0	0	0	0	0	142	426
b.bt.af.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	235
t.tk.bel	Opretning af stier	26	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	159
b.bt.aut.sam	Rep / Udskiftning af porttelefonanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	122	0	0	0	245
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	30
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	66
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallation	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	444
	Udskiftning af VV beholdere til varmeveksler	0	0	0	0	0	189	0	0	0	0	0	0	378
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kælder samt udv. mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52
Total		368	569	468	440	608	705	342	277	647	509	297	536	22.695