

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 35

Nygårdsvej 34-46 m.fl.

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	45 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.662,4 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	45 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,99%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	200
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	78.800
Kt. 114-119	Variable udgifter	28.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	20.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	7.300
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-41.800

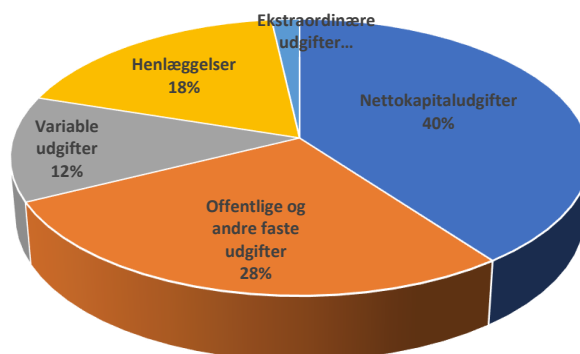
Samlet huslejeregulering 94.000

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	2.287,9 m ²	891	36	927	81.400
Almene ungdomsboliger	374,5 m ²	845	34	879	12.600
Boliglejemål i alt	2.662,4 m²	884	35	919	94.000

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.695	187	4.882

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 40%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 28%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 12%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 18%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 2%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 35

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,99%.

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. lejemålsenhed på kt. 112.2.

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%.

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. 26.000 fra opsamlet resultat.

Der er budgetteret med en højere lejeindtægt fra ungdomsboliger, hvilket skyldes lejestigning grundet de stigende elpriser, da nogle af boligerne har el inklusiv i huslejen.

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. 51.488,06.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 91.624,64.

Heraf er kr. 13.400 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. 8.500 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	2.354.200	9.600	2.344.600	2.303.356
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	45.600	7.300	38.300	40.704
202	● Renter	10.200	10.200	0	24.751
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	24.000	2.000	22.000	21.184
	● Overført fra opsamlet resultat	26.100	12.700	13.400	8.500
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	139
INDTÆGTER I ALT		2.460.100	41.800	2.418.300	2.398.634
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.017.100	200	1.016.900	1.016.822
106	● Ejendomsskatter	111.400		111.400	111.365
107	● Vandafgift, måler aflæsning	135.400	2.400	133.000	123.609
109	● Renovation	101.800	5.500	96.300	91.862
110	● Forsikring	29.900	3.300	26.600	26.100
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	126.900	28.600	98.300	109.871
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	175.700	8.800	166.900	166.475
	● 2. Dispositionsfond	30.200	30.200	0	0
114	● Renholdelse	137.600	3.500	134.100	122.834
115	● Almindelig vedligeholdelse	80.000		80.000	53.207
116	● Planlagt vedligeholdelse	537.292	44.995	492.297	234.034
	- dækkes af henlæggelser	-537.292	-44.995	-492.297	-234.034
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	3.833
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-3.833
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	70.100	25.400	44.700	62.888
119	● Diverse udgifter	26.700	-100	26.800	20.238
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	460.700	20.700	440.000	385.000
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	0		0	10.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	5.000		5.000	5.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	45.600	7.300	38.300	40.704
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	2.102
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-2.102
130	● Tab ved fraflytning	0		0	21.542
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-15.120
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-6.422
131	● Renter	0		0	1.174
UDGIFTER I ALT		2.554.100	135.800	2.418.300	2.347.146
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		94.000			51.488
			Resultat 2021/2022:		51.488

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:

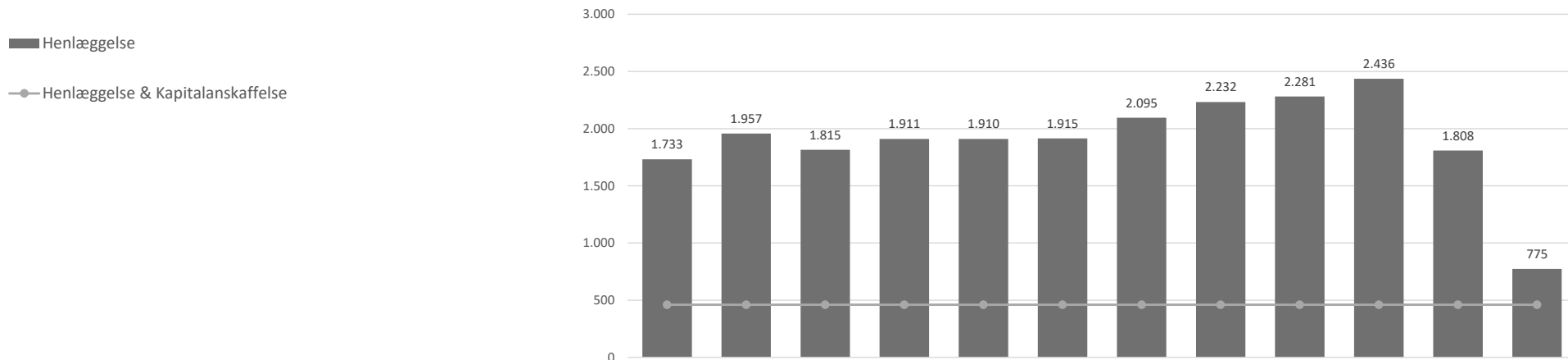
401 - Henl. vedligeholdelse	1.861.563
402 - Henl. istandsæt. frafl.	84.817
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	22.180
407 - Opsamlet resultat	91.625

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 35

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	1.809	1.733	1.957	1.815	1.911	1.910	1.915	2.095	2.232	2.281	1.568	1.808
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461	461
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	537	237	602	365	461	456	280	324	412	305	221	1.494
Henlæggelser - ultimo	1.733	1.957	1.815	1.911	1.910	1.915	2.095	2.232	2.281	2.436	1.808	775

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	35								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.vin	Udskiftning af glas	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	311
	Udskiftning af vinduer på Indgangsside	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	991	991
	Alt træværk males på havesiden samt plankeværker	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	0	56	280
b.bk.tad	Reperation/gennemgang af tagbelægning	0	0	99	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.684
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	157
	Motorer og spjæld udskiftes	75	0	0	0	0	0	0	0	96	0	0	0	341
m.mu.mas	Redskaber rep. / nyt	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	58
	Andel ny traktor	0	0	0	79	0	0	0	0	0	0	0	0	317
	Servicebil	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	18
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl på badeværelser45 stk. ialt, 3 stk. årligt	42	42	42	42	42	42	42	42	0	0	0	0	336
	Tæpper/nålefilt i opgange skiftes	0	0	0	0	221	0	0	0	0	0	0	0	221
	Tæpperens i trappeopgange	0	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	19
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe i ungdomsboliger	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	234
	Udskiftning af køleskabe	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	612
	Udskiftning af komfur	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	29	857
	Udskiftning af emhætte	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	314
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - 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
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	21	0	0	0	0	21	0	0	0	0	0	0	127
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	31	927
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	22	0	0	0	0	22	0	22	0	133
t.tk.heg	Afdækning af rækværker og skærmvægge	91	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91
t.ti.tav	Udskiftning af postkasser 45 stk.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	0	263	0	0	0	0	0	0	0	0	0	263
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange og parklamper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70
b.bi.møb	Rep/nyt udstyr i fællesrum	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	119
	Rengøring af beboerlokalet	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	99
b.bk.ovf	Opgange og kældre males	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111	0	111	332
	Afdelings andel af flytteudgifter	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	1.190
t.tb.græ	Græs, efterplantning	0	0	0	21	0	0	0	21	0	0	0	0	148
t.ti.aff	Ændringer i forbindelse med flytning af affaldsbeholder	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110
b.bt.van.sam	Udskiftning af blandingsbatterier	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	182
	Renovering af vandinstallationer	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	318
	Udskiftning af toiletter	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	542
b.bt.af.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	147
b.bt.van.mål	Udskiftning af varmemålere samt digitalisering	0	0	0	0	0	142	0	0	0	0	0	142	426
b.bk.væg	Rep og maling af pudsede felter og træværk på facadesiden.	0	0	0	0	0	0	0	47	0	0	0	0	140
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.978
b.bi.adg.sam	Porttelefon (til Siedle 2009)Opg. 10-12-36-38 er skiftetOpg. 46 mangler.	0	0	0	0	0	0	0	0	95	0	0	0	191
Total		537	237	602	365	461	456	280	324	412	305	221	1.494	15.656