

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

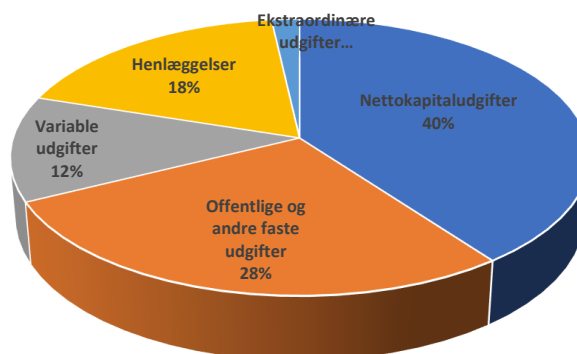
94.000

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

UDGIFTER :

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
101	Prioritetsydelse	15.600	300	2,0%	15.300	15.321,32
	Periodisering af lån	0			0	28,20
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-8.200	-100	1,2%	-8.100	-8.198,49
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	1.009.700			1.009.700	1.009.671,08
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	1.017.100	200	0,0%	1.016.900	1.016.822,11
106	Ejendomsskatter	111.400			111.400	111.364,51
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	135.400	2.400	1,8%	133.000	123.608,81
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	101.800	5.500	5,7%	96.300	91.861,50
110	Forsikring	29.900	3.300	12,4%	26.600	26.099,71
111	Afdelingens energiforbrug (se evt. specifikation):					
	1. El og varme til fællesarealer	90.600	23.200	34,4%	67.400	77.896,55
	2. El og varme til ungdomsboliger	21.700	4.400	25,4%	17.300	18.506,05
	3. Målerpasning m.v.	14.600	1.000	7,4%	13.600	13.468,38
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	711.300	78.800	12,5%	632.500	629.280,51
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	135.800	2.400	1,8%	133.400	120.966,18
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	0			0	-157,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	700			700	668,23
	4. Ekstern viceværthjælp	1.100	1.100		0	1.356,84
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	80.000			80.000	53.206,77
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	537.292	44.995	9,1%	492.297	234.034,13
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-537.292	-44.995	9,1%	-492.297	-234.034,13
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	3.833,10
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-3.833,10
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	58.100	24.100	70,9%	34.000	51.851,66
	Andel, viceværthjælp	7.900	400	5,3%	7.500	7.804,46
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	4.100	900	28,1%	3.200	3.231,57
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	7.700	800	11,6%	6.900	6.730,65
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	6.000			6.000	1.542,99
	4. a. Fritidsomkostninger	0	-1.000	-100,0%	1.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	1.200			1.200	526,29
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	11.800	100	0,9%	11.700	11.437,75
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	314.400	28.800	10,1%	285.600	259.165,89

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)	460.700	20.700	4,7%	440.000	385.000,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	0			0	10.000,00
123	Tab ved fraflytninger m.v. (kt. 405)	5.000			5.000	5.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	465.700	20.700	4,7%	445.000	400.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	2.508.500	128.500	5,4%	2.380.000	2.305.268,51
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
126	Afskrivning på forbedringsarbejder m.v.:					
	1. Afskrivning kollektiv råderet (303.17)	45.600	7.300	19,1%	38.300	40.704,00
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	2.102,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-2.102,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	21.542,40
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-15.120,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-6.422,40
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	1.173,64
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	45.600	7.300	19,1%	38.300	41.877,64
139	UDGIFTER I ALT	2.554.100	135.800	5,6%	2.418.300	2.347.146,15
140	Årets overskud					51.488,06
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	2.554.100	135.800	5,6%	2.418.300	2.398.634,21

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	2.037.700			2.037.700	2.004.660,00
	Særlig forh. i forbr. lejemål (kollektiv råderet)	45.600	7.300	19,1%	38.300	40.704,00
	2. Almene ungdomsboliger	316.500	9.600	3,1%	306.900	298.696,00
202	Renter	10.200	10.200		0	24.751,02
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	23.000	2.000	9,5%	21.000	19.128,50
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Parkzone	1.000			1.000	2.055,31
	6. Overført fra opsamlet resultat	26.100	12.700	94,8%	13.400	8.500,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	2.460.100	41.800	1,7%	2.418.300	2.398.494,83
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	139,38
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	139,38
209	INDTÆGTER I ALT	2.460.100	41.800	1,7%	2.418.300	2.398.634,21
210	Nødvendig merindtægt/underskud	94.000	94.000		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	2.554.100	135.800	5,6%	2.418.300	2.398.634,21

SPECIFIKATIONER

Konto nr.		Budget 2023/2024	Ændring sidste bud.	Ændring i pct.	Budget 2022/2023	Regnskab 2021/2022
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	90.600	23.200	34,4%	67.400	77.896,55
	2. El til ungdomsboliger	21.700	4.400	25,4%	17.300	18.506,05
	3. Målerpasning m.v.	14.600	1.000	7,4%	13.600	13.468,38
	Afdelingens energiforbrug i alt	126.900	28.600	29,1%	98.300	109.870,98

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

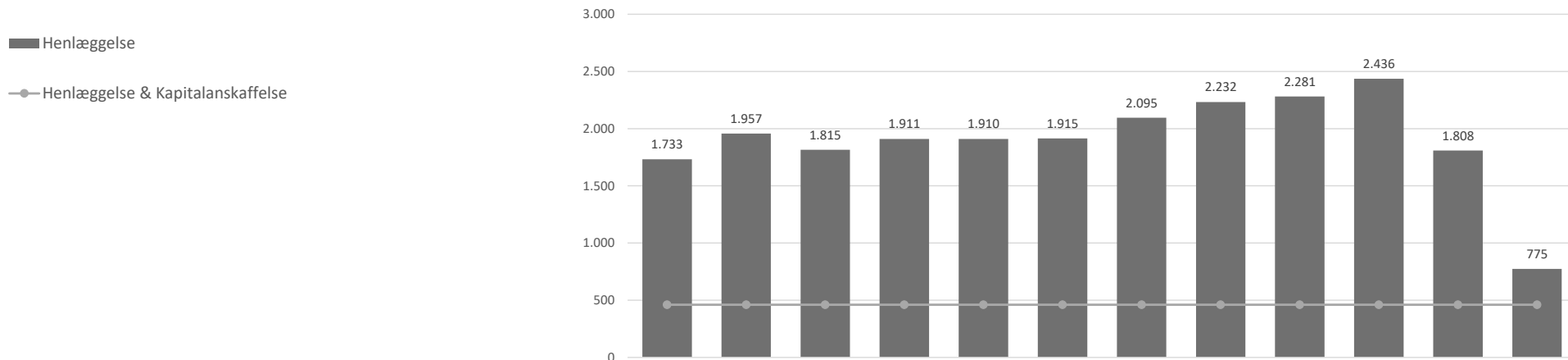
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	26.500	18.500	231,3%	8.000	22.766,59
	Rengøring	13.000	1.000	8,3%	12.000	12.587,50
	Total Care	18.600	4.600	32,9%	14.000	16.497,57
	Udgifter i alt	58.100	24.100	70,9%	34.000	51.851,66
203.2	Vaskeriindtægter	23.000	2.000	9,5%	21.000	19.128,50
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-35.100	-22.100	170,0%	-13.000	-32.723,16
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	4.100	900	28,1%	3.200	3.231,57
	Udgifter i alt	4.100	900	28,1%	3.200	3.231,57
203.4	Lejeindtægter	0			0	0,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-4.100	-900	28,1%	-3.200	-3.231,57

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	19	0	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