

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 39

Niels Engers Vej 8A-I

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	9 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	632,0 m ²	Vandmåling:	Kollektiv
Antal lejemålsenheder:	9 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,98%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	0
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	20.200
Kt. 114-119	Variable udgifter	2.000
Kt. 120-124	Henlæggelser	6.900
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	0
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-7.000

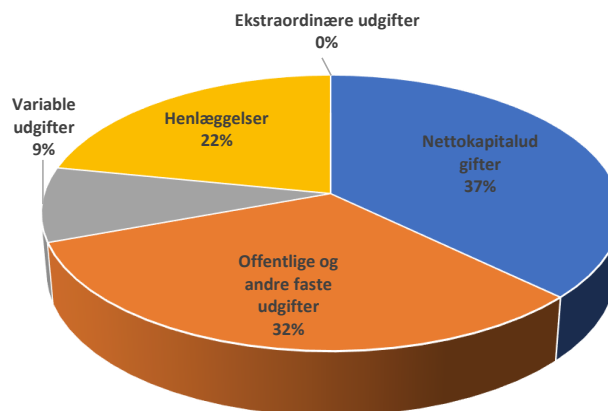
Samlet huslejustreregulering 22.100

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	632,0 m ²	879	914	22.100
Boliglejermål i alt	632,0 m²	879	914	22.100

Eksempel på huslejustreregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.981	198	5.179

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 37%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 32%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 9%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 22%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 0%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 39

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,98%.

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. 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. 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 vand, afdelingens energiforbrug og almindelig vedligeholdelse.

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. 9.900 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. 6.427,50.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 41.608,09.

Heraf er kr. 11.900 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. 10.200 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	555.500		555.500	544.632
202	● Renter	8.900	8.900	0	5.776
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	600	100	500	788
	● Overført fra opsamlet resultat	9.900	-2.000	11.900	10.200
INDTÆGTER I ALT		574.900	7.000	567.900	561.395
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	221.800		221.800	221.807
106	● Ejendomsskatter	71.700		71.700	71.679
107	● Vandafgift, måleraflæsning	24.000	2.000	22.000	24.672
109	● Renovation	32.100	9.400	22.700	22.919
110	● Forsikring	7.200	700	6.500	6.268
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflæsning	400	400	0	364
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	51.100	1.700	49.400	49.295
	● 2. Dispositionsfond	6.000	6.000	0	0
114	● Renholdelse	24.800	600	24.200	22.514
115	● Almindelig vedligeholdelse	22.000	1.000	21.000	24.910
116	● Planlagt vedligeholdelse	319.845	258.216	61.629	178.134
	- dækkes af henlæggelser	-319.845	-258.216	-61.629	-178.134
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	9.600
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-9.600
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	2.600	300	2.300	2.708
119	● Diverse udgifter	2.800	100	2.700	1.471
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	130.500	6.900	123.600	105.900
129	● Tab ved lejeledighed	0		0	2.016
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-2.016
130	● Tab ved fraflytning	0		0	15.736
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-3.024
	● - dækket af foreningens dispositionsfond	0		0	-12.712
131	● Renter	0		0	462
UDGIFTER I ALT		597.000	29.100	567.900	554.968
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		22.100			6.428

Resultat 2021/2022:

6.428

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	699.155
402 - Henl. istandsæt. frafl.	33.914
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	8.701
407 - Opsamlet resultat	41.608

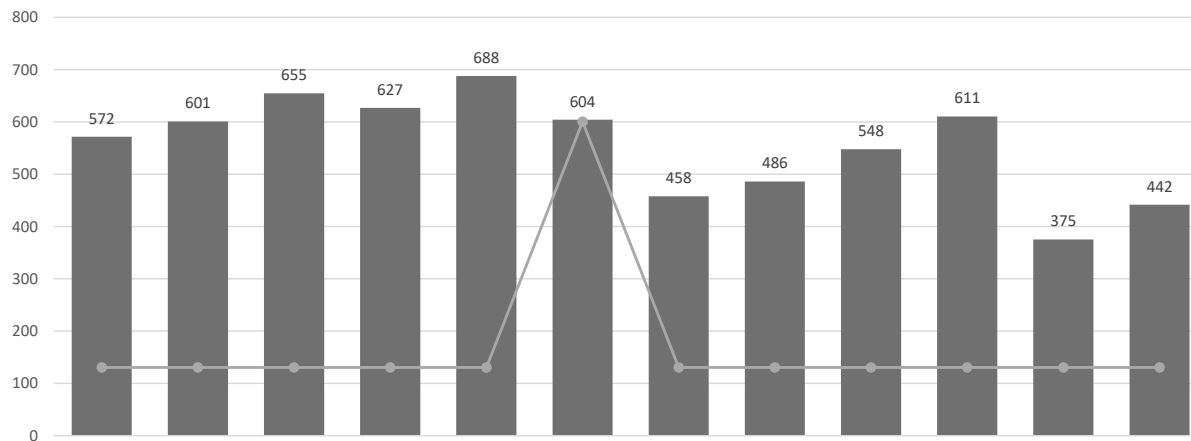
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	39

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	761	572	601	655	627	688	604	458	486	548	319	375
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	470	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	320	101	77	158	70	684	277	102	69	68	74	64
Henlæggelser - ultimo	572	601	655	627	688	604	458	486	548	611	375	442

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse
 ● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023		Selskab		10		Afdeling		39				
Planlagt vedligehold (t.DKK)	År													
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	113
m.mu.mas	Div. småmaskiner	4	0	0	4	0	0	4	0	0	4	0	0	36
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	4
	Andel ny traktor	0	0	0	0	0	0	25	0	0	0	0	0	76
b.bk.gul	Udskiftning af kokosmætter i entré	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	77
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
b.bt.bly.sam	Udvendig lamper på facade samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
b.bk.tad	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.114
	Tagsten eftergås	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	127
t.tk.bel	Opretning af stibelægninger	0	32	0	0	0	0	0	32	0	0	0	0	159
b.bt.var.sam	Udskiftning af elradiatorer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	194
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	4	0	0	0	0	4	0	4	0	27
b.bi.hvi	Udskiftning af Voss indbygningsovn/bordkomfur	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	402
	Udskiftning af køl/frys	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	149
b.bk.væg	Gennemgå ud udskift defekte fuger omkring vinduer og døre	8	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	42
	Fokus på vestgavle	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	85
	Fokus gavle	0	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	685
b.bk.alt	Rensning af tag og behandling mod alger 4 gavle renses og behandlet Forventer udgift i	26	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	158
t.tk.heg	Plankeværker i lejlighedsskel mellem haver - rep	0	5	0	0	5	0	0	5	0	0	5	0	53
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	65
	Alt træværk males	175	0	0	0	0	0	175	0	0	0	0	0	875
b.bt.ven.sam	Udskiftning af udsugning fra badeværelser	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	76
	Udskiftning emhætter	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	77
b.bi.køk	Udskiftning af køkkener	0	0	0	0	0	594	0	0	0	0	0	0	594
b.bt.van.for	Udskiftning af elvandvarmere	0	0	0	86	0	0	0	0	0	0	0	0	172
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	615
Total		320	101	77	158	70	684	277	102	69	68	74	64	6.235