

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

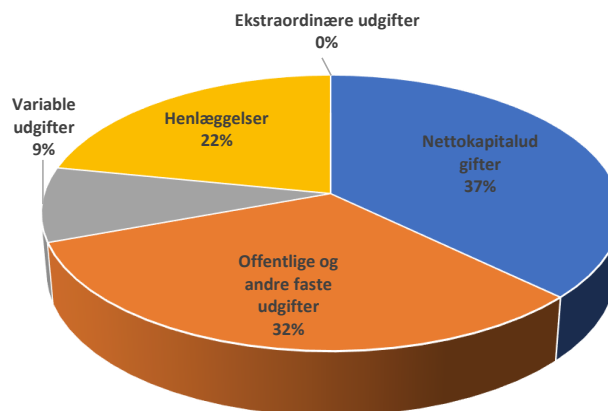
Samlet huslejustrategi 22.100

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 huslejustrategi (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

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.	221.800			221.800	221.806,52
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	221.800			221.800	221.806,52
106	Ejendomsskatter	71.700			71.700	71.678,80
107	Vandafgift og vandafledningsafgift	24.000	2.000	9,1%	22.000	24.671,65
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	32.100	9.400	41,4%	22.700	22.919,30
110	Forsikring	7.200	700	10,8%	6.500	6.268,21
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	400	400		0	364,00
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	31.100	1.700	5,8%	29.400	29.295,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	6.000	6.000		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	192.500	20.200	11,7%	172.300	175.196,96
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	24.400	400	1,7%	24.000	21.838,70
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	133,64
	4. Ekstern viceværthjælp	200	200		0	541,61
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	22.000	1.000	4,8%	21.000	24.909,64
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	319.845	258.216	419,0%	61.629	178.133,88
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-319.845	-258.216	419,0%	-61.629	-178.133,88
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	9.599,60
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-9.599,60
118	Særlige aktiviteter:					
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	1.200	200	20,0%	1.000	1.323,63
	Andel, viceværthfaciliteter	1.400	100	7,7%	1.300	1.384,27
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.500	100	7,1%	1.400	1.346,13
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	1.000			1.000	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	300			300	124,93
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	52.200	2.000	4,0%	50.200	51.602,55
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	130.500	6.900	5,6%	123.600	105.900,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	130.500	6.900	5,6%	123.600	105.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	597.000	29.100	5,1%	567.900	554.506,03
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	2.016,00
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-2.016,00
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	15.735,77
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-3.024,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-12.711,77
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	461,74
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	0			0	461,74
139	UDGIFTER I ALT	597.000	29.100	5,1%	567.900	554.967,77
140	Årets overskud					6.427,50
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	597.000	29.100	5,1%	567.900	561.395,27

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	555.500			555.500	544.632,00
202	Renter	8.900	8.900		0	5.775,59
203	Andre ordinære indtægter :					
	3. Andel af fællesfaciliteters drift: Gæsteværelser (iflg. spec.)	600	100	20,0%	500	787,68
	6. Overført fra opsamlet resultat	9.900	-2.000	-16,8%	11.900	10.200,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	574.900	7.000	1,2%	567.900	561.395,27
209	INDTÆGTER I ALT	574.900	7.000	1,2%	567.900	561.395,27
210	Nødvendig merindtægt/underskud	22.100	22.100		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	597.000	29.100	5,1%	567.900	561.395,27

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	1.200	200	20,0%	1.000	1.323,63
203.33	Lejeindtægter	600	100	20,0%	500	787,68
	Over-/underskud af gæsteværelser	-600	-100	20,0%	-500	-535,95

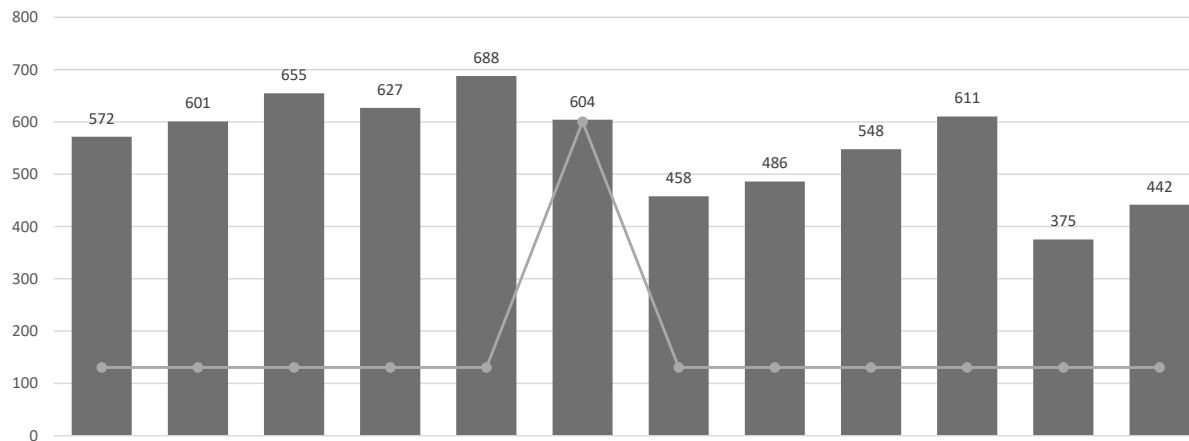
BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

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	