

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 42

Havnegade 11-13

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	923,7 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 5,69%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	8.900
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-65.900
Kt. 114-119	Variable udgifter	10.800
Kt. 120-124	Henlæggelser	9.200
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	2.100
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	85.600

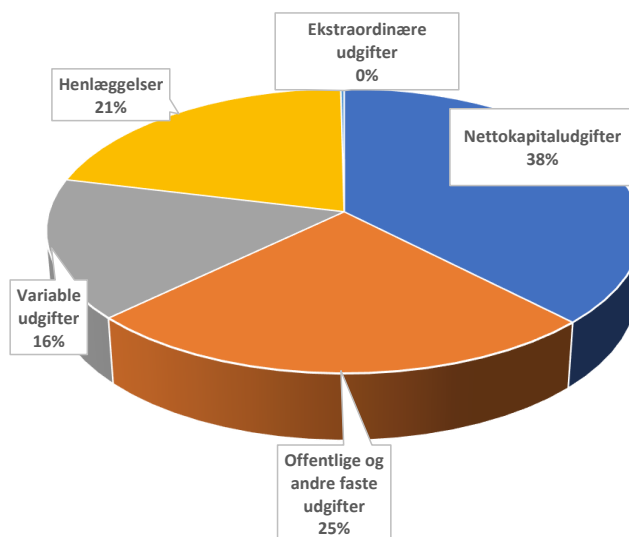
Samlet huslejeregulering 50.700

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 ungdomsboliger	923,7 m ²	965	55	1.020	50.700
Boliglejemål i alt	923,7 m²	965	55	1.020	50.700

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	2.957	168	3.125

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 37%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 25%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 16%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 21%**
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. 42

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 5,69%.

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. nettokapitaludgifter, 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.

Til gengæld er der i budgettet indregnet væsentligt lavere udgifter til ejendomsskatter. Det skyldes, at Esbjerg Kommune har meddelt, at de i en 3-årig periode giver fritagelse for den stigning ud over 20%, der kom på grundskyld i afdelingen sidste år pga. ændret lokalplan i området. Tilsvarende bortfalder tilskud, der blev budgetteret i 2022/23 (kt. 203.1) på basis af dette.

I budgettet for 2023/2024 afvikles kr. 2.100 af opsamlet underskud - svarende til hele saldoen på opsamlet resultat (kt.

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 de sidste sider i budgettet.

Indtægter

Underskud på sidste års regnskab gjorde resultatkontoen (kt. 407) negativ, og der kan derfor ikke indregnes indtægt fra opsamlet resultat i budgettet.

Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteaftast 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 underskud på kr. -22.550,72.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -2.093,08. Beløbet vil blive indregnet som underskudsafvikling 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 markedsaftast) mod budgetteret +0,10%.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 18.000 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.)
101	Prioritetsydelse	629.500	6.900	1,1%	622.600	614.865,31
	Periodisering af lån	0			0	1.398,06
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-261.700	2.000	-0,8%	-263.700	-261.775,12
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	367.800	8.900	2,5%	358.900	354.488,25
106	Ejendomsskatter	20.800	-93.900	-81,9%	114.700	19.980,36
107	Målerpasning - vand	2.600	200	8,3%	2.400	2.401,50
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	53.000	2.800	5,6%	50.200	46.962,75
110	Forsikring	11.800	1.200	11,3%	10.600	10.323,39
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El og varme til fællesarealer	35.000	3.400	10,8%	31.600	33.738,61
	3. Målerpasning m.v.	7.900	500	6,8%	7.400	7.290,88
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	79.600	4.500	6,0%	75.100	74.865,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	15.400	15.400		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	246.100	-65.900	-21,1%	312.000	215.562,49
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	41.400	900	2,2%	40.500	36.950,46
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	39.300	1.500	4,0%	37.800	37.067,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	700	300	75,0%	400	341,56
	4. Ekstern viceværthjælp	300	300		0	394,20
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	21.000	500	2,4%	20.500	22.998,87
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	317.228	208.943	193,0%	108.285	127.453,75
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-317.228	-208.943	193,0%	-108.285	-127.453,75
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	33.800	9.000	36,3%	24.800	36.332,36
	2. Andel, viceværthjælp	2.300	100	4,5%	2.200	2.267,35
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.900	400	11,4%	3.500	3.440,11
	4. a. Fritidsomkostninger	0	-2.300	-100,0%	2.300	0,00
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	182,59
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	11.800	100	0,9%	11.700	11.437,75
	9. Diverse	500			500	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	155.400	10.800	7,5%	144.600	151.412,75

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)	204.900	9.200	4,7%	195.700	195.700,00
124.8	HENLÆGSELSE I ALT	204.900	9.200	4,7%	195.700	195.700,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	974.200	-37.000	-3,7%	1.011.200	917.163,49
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
129	1. Tab ved lejeledighed m.v.	0			0	5.170,67
	2. Dækket af dispositionsfonden m.v.	0			0	-5.170,67
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	16.921,78
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-7.728,00
	3. Dækket af dispositionsfonden	0			0	-9.193,78
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	511,66
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	2.100	2.100		0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.100	2.100		0	511,66
139	UDGIFTER I ALT	976.300	-34.900	-3,5%	1.011.200	917.675,15
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	976.300	-34.900	-3,5%	1.011.200	917.675,15

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	2. Almene ungdomsboliger	891.000			891.000	849.348,00
202	Renter	8.900	8.900		0	6.399,93
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	0	-78.000	-100,0%	78.000	0,00
	2. Drift af fællesvaskeri	25.700	3.900	17,9%	21.800	21.376,50
	6. Overført fra opsamlet resultat	0	-20.400	-100,0%	20.400	18.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	925.600	-85.600	-8,5%	1.011.200	895.124,43
209	INDTÆGTER I ALT	925.600	-85.600	-8,5%	1.011.200	895.124,43
210	Nødvendig merindtægt/underskud	50.700	50.700		0	22.550,72
220	NØDVENDIG INDTÆGT	976.300	-34.900	-3,5%	1.011.200	917.675,15

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

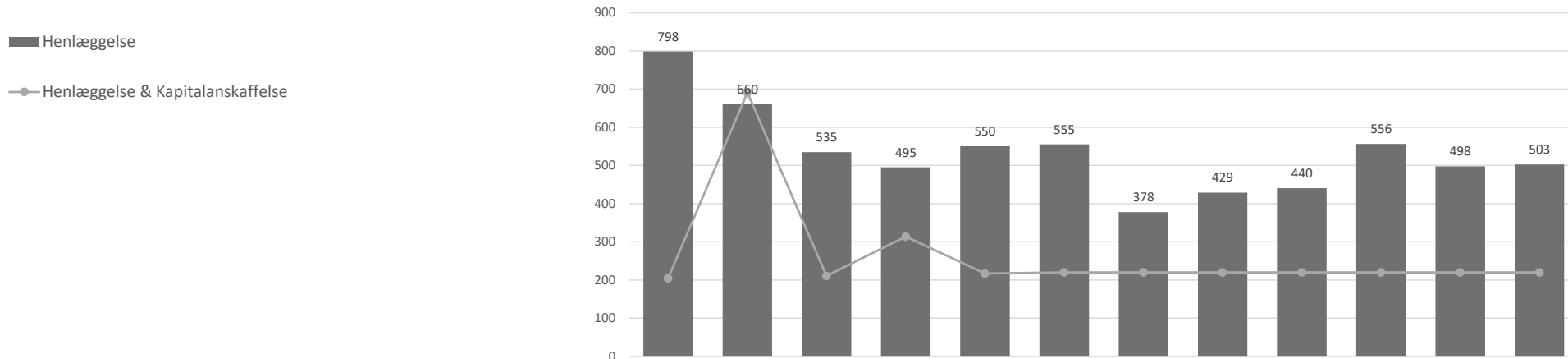
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	15.700	5.400	52,4%	10.300	20.280,83
	Total Care	18.100	3.600	24,8%	14.500	16.051,53
	Udgifter i alt	33.800	9.000	36,3%	24.800	36.332,36
203.2	Vaskeriindtægter	25.700	3.900	17,9%	21.800	21.376,50
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-8.100	-5.100	170,0%	-3.000	-14.955,86

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 42

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	911	798	660	535	495	550	555	378	429	440	535	498
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	205	208	211	214	217	220	220	220	220	220	220	220
Anden Kapitalanskaffelse	0	483	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	317	829	337	353	162	215	398	169	208	104	258	215
Henlæggelser - ultimo	798	660	535	495	550	555	378	429	440	556	498	503

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	42								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	103	0	0	0	0	0	103	308
b.bt.var.sam	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	68
	Rep./udskiftning af varmeinstallationer	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
b.bk.gul	Rep/udskiftning af vinyl på gange	0	0	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	57
	Rep/udskiftning af vinyl på badeværelser	0	0	143	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143
	Rep/udskiftning af vinyl på værelser	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	348
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	214
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	242
	Udskiftning køleskabe	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	356
b.bi.køk	Udskiftning køkkener	0	725	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	725
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	71
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.087
b.bk.væg	Rep./vedligehold murværk	0	0	0	0	0	0	0	62	0	0	0	0	185
	Maling af opgange kælder og vaskerier	0	0	0	0	0	0	0	0	85	0	85	0	254
b.bk.tad	Rep. tagbelægning samt inddækning ved Velux vinduer	0	0	0	0	58	0	0	0	0	0	58	0	231
	Udskiftning tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	603
b.bt.elf.sam	Udskiftning porttelefon	0	0	0	0	0	0	107	0	0	0	0	0	107
b.bt.van.sam	Rep./udskiftning vandinstallationer.	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	185
	Udskiftning sanitet	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	322
	Udskiftning blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	98
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	9
	Andel ny traktor	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	0	160
b.bk.vin	Maling af vinduer og døre i facade	187	0	0	0	0	0	187	0	0	0	0	0	935
	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	175
	Udskiftning af glaslister mod Havnegade	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
	Smøring og justering af vinduer	0	0	8	0	0	8	0	0	8	0	0	8	84
	Udskiftning vinduer og døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	890
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange samt udvendig.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	946
m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	198	0	0	0	0	0	0	0	0	198
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60
Total		317	829	337	353	162	215	398	169	208	104	258	215	9.343