

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 46

Finsensgade 7

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	23 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	1.821,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	23 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 2,94%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	15.800
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	42.400
Kt. 114-119	Variable udgifter	11.300
Kt. 120-124	Henlæggelser	8.500
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	-10.200
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-18.500

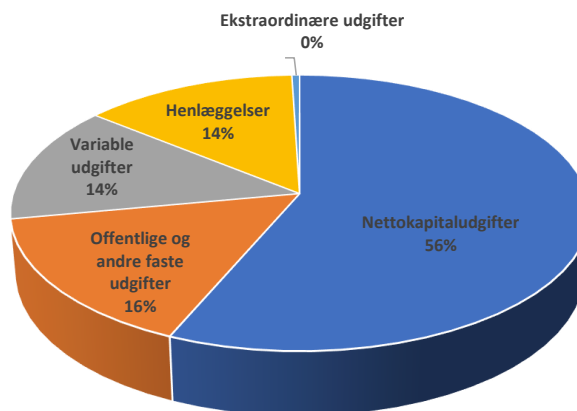
Samlet huslejeregulering 49.300

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	1.821,6 m ²	921	27	948	49.300
Boliglejermål i alt	1.821,6 m²	921	27	948	49.300

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.423	159	5.582

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 16%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 14%**
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. 46

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 2,94%.

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. 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 Ungdomsbo's 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.

Derudover viser budgettet stigende udgifter til lån og renholdelse. Desuden afvikles kr. 6.000 af kontoen for opsamlet underskud. Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. energirenovering, som skyldes at lånet i budgettet for 2023/24 bliver fuldt og endeligt indfriet. Nu hvor gæsteværelset er nedlagt, er der ikke længere budgetteret med udgifter og indtægter dertil.

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

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 underskud på kr. -18.041,22.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør en negativ saldo på kr. -18.041,22. Det opsamlede underskud vil blive afviklet 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. 22.318 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	1.062.700	2.600	0,2%	1.060.100	1.047.050,15
	Periodisering af lån	0			0	3.804,08
102.3+4	Ydelsesstøtte (afdragsbidrag/rentebidrag)	-70.400	13.200	-15,8%	-83.600	-86.278,06
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	992.300	15.800	1,6%	976.500	964.576,17
106	Ejendomsskatter	35.200			35.200	35.173,33
107	Målerpasning - vand	2.500	200	8,7%	2.300	2.293,12
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	50.800	700	1,4%	50.100	46.718,78
110	Forsikring	20.500	2.200	12,0%	18.300	17.879,79
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	42.300	18.900	80,8%	23.400	36.065,09
	3. Målerpasning m.v.	8.200	500	6,5%	7.700	7.586,38
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	274.500	42.400	18,3%	232.100	240.581,49
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	70.300	1.300	1,9%	69.000	62.514,49
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	37.100	1.400	3,9%	35.700	34.992,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	300			300	341,56
	4. Ekstern viceværthjælp	600	600		0	701,25
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	62.000	2.000	3,3%	60.000	62.742,70
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	376.153	68.217	22,2%	307.936	115.890,52
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-376.153	-68.217	22,2%	-307.936	-115.890,52
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	8.935,00
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-8.935,00
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	8.100	-2.400	-22,9%	10.500	7.125,71
	Drift af gæsteværelser (iflg. spec.)	0	-500	-100,0%	500	1.337,60
	Andel, viceværthjælp	4.100	200	5,1%	3.900	4.033,50
	3. Drift af møde- og selskabslokaler (iflg. spec.)	31.800	7.900	33,1%	23.900	30.048,98
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	3.900	400	11,4%	3.500	3.440,11
	2. Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb	9.000			9.000	8.812,70
	4. a. Fritidsomkostninger	2.300			2.300	2.121,50
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	800	300	60,0%	500	360,08
	8. Abonnement MPLS m.v. (digital kommunikation)	11.800	100	0,9%	11.700	11.437,75
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	242.100	11.300	4,9%	230.800	230.010,43

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)	233.100	10.500	4,7%	222.600	207.100,00
121	Istandsættelse ved fraflytning, A-ordning (kt. 402)	7.000	-2.000	-22,2%	9.000	9.000,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	240.100	8.500	3,7%	231.600	216.100,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	1.749.000	78.000	4,7%	1.671.000	1.651.268,09
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
125	Ydelser vedr. realkreditlån til forbedringsarbejder:					
	1. Energirenovering	2.700	-16.200	-85,7%	18.900	18.928,96
130	1. Tab ved fraflytninger	0			0	538,95
	2. Dækket af tidligere henlæggelser	0			0	-538,95
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	1.276,60
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	6.000	6.000		0	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	8.700	-10.200	-54,0%	18.900	20.205,56
139	UDGIFTER I ALT	1.757.700	67.800	4,0%	1.689.900	1.671.473,65
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	1.757.700	67.800	4,0%	1.689.900	1.671.473,65

INDTÆGTER:

	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	1.676.900			1.676.900	1.599.552,00
202	Renter	20.500	20.500		0	15.967,90
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	8.500	2.500	41,7%	6.000	6.327,00
	3. Andel af fællesfaciliteters drift:					
	Gæsteværelser (iflg. spec.)	0	-4.500	-100,0%	4.500	3.980,00
	4. Drift af møde/-selskabslokaler	2.500			2.500	2.300,00
	6. Overført fra opsamlet resultat	0			0	22.318,39
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	1.708.400	18.500	1,1%	1.689.900	1.650.445,29
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	2.987,14
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	2.987,14
209	INDTÆGTER I ALT	1.708.400	18.500	1,1%	1.689.900	1.653.432,43
210	Nødvendig merindtægt/underskud	49.300	49.300		0	18.041,22
220	NØDVENDIG INDTÆGT	1.757.700	67.800	4,0%	1.689.900	1.671.473,65

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203
--

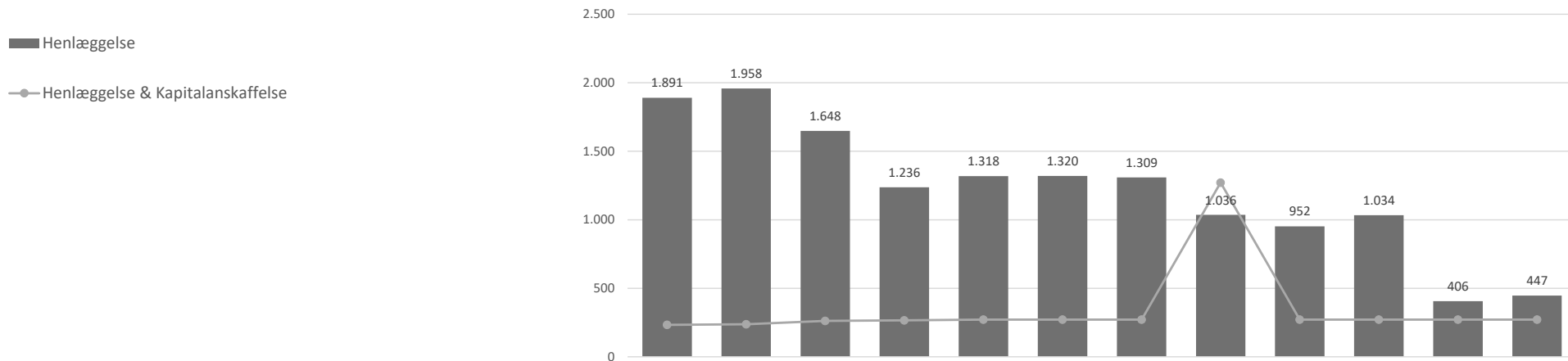
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	3.700	-2.800	-43,1%	6.500	3.200,00
	Total Care	4.400	400	10,0%	4.000	3.925,71
	Udgifter i alt	8.100	-2.400	-22,9%	10.500	7.125,71
203.2	Vaskeriindtægter	8.500	2.500	41,7%	6.000	6.327,00
	Over-/underskud af fællesvaskeri	400	4.900	-108,9%	-4.500	-798,71
	Drift af gæsteværelser					
118.24	Udgifter	0	-500	-100,0%	500	1.337,60
203.33	Lejeindtægter	0	-4.500	-100,0%	4.500	3.980,00
	Over-/underskud af gæsteværelser	0	-4.000	-100,0%	4.000	2.642,40
118.3	Drift af møde- og selskabslokaler					
	1. Forbrugsafgifter	24.800	10.300	71,0%	14.500	21.037,78
	2. Rengøring og udlejningsomkostninger	6.000	-1.800	-23,1%	7.800	9.011,20
	4. Vedligeholdelse	500	-500	-50,0%	1.000	0,00
	5. Diverse	500	-100	-16,7%	600	0,00
	Udgifter i alt	31.800	7.900	33,1%	23.900	30.048,98
203.4	Lejeindtægter	2.500			2.500	2.300,00
	Over-/underskud af møde- og selskabslokaler	-29.300	-7.900	36,9%	-21.400	-27.748,98

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 46

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	2.034	1.891	1.958	1.648	1.236	1.318	1.320	1.309	1.036	952	340	406
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	233	238	262	266	271	271	271	271	271	271	271	271
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	376	171	571	678	190	269	283	1.545	355	190	206	230
Henlæggelser - ultimo	1.891	1.958	1.648	1.236	1.318	1.320	1.309	1.036	952	1.034	406	447

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	46								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bt.var.sam	Rep./udskiftning varmeinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	348
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	11	0	0	0	0	11	0	11	0	68
t.tk.bel	Oprettning stibelægning	0	0	16	0	0	0	0	16	0	0	0	0	82
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	0	34	0	0	34	0	0	34	0	0	34	344
	Fuger mod syd/vest	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	0	0	15	0	0	0	15	0	0	15	90
b.bk.tra	Ny trappebelægning	0	0	39	0	0	0	0	0	0	0	0	0	116
	Maling af opgange og kældre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	152
b.bt.bly.sam	Lamper i opgange, kældre, svalegange og mastebelysning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	85
	Rep./udskiftning vandinstallation	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	348
	Udskiftning varmtvandsveksler	0	0	0	0	0	48	0	0	0	0	0	0	97
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammefalter, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	34
	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15
t.ti.sby	Maling af cykelskur	10	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	58
b.bk.tad	Ny tagbelægning på kvist i hjørnet	0	0	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	39
	Rep. tagrender	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	95
	Rep. tagbelægning	0	0	46	0	0	0	0	0	0	0	0	0	186
b.bt.ven.sam	Service ventilationsanlæg	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	232
	Udskiftning emhætter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	209
	Udskiftning motorer og spjæld.Løbende udskiftning	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	105
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	1.261
b.bk.gul	Udskiftning gulve	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	32	946
	Rep. gulve i badeværelse	0	0	178	0	0	0	0	0	0	0	0	0	534
	Polering af gulvbelægning på trappe og gulv i kælder	0	0	9	0	0	0	9	0	0	0	0	0	61
b.bi.hvi	Udskiftning komfur	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	557
	Udskiftning køleskabe	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	435
b.bk.væg	Rep./udskiftning murværk	93	0	0	0	0	0	0	0	93	0	0	0	371
	Rep. eternitbeklædning	0	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133
b.bt.van.for	Udskiftning sanitet	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	313
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.571
b.bi.køk	Udskiftning køkkener	0	0	0	0	0	0	0	1.354	0	0	0	0	1.354
b.bk.alt	Rep. galvanisering på altangelændere	0	0	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	79
b.bi.møb	Div. rep. fællesrum	0	0	0	16	0	0	0	16	0	0	0	0	115
	Maling af festsal	0	0	0	0	0	0	16	0	0	0	16	0	48
b.bt.elf.sam	Udskift porttelefonanlæg og adgangskontrol	95	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190
	Rep. af porttelefonanlæg	4	0	0	0	0	0	0	0	0	4	4	4	85
t.tt.afl.sam	Kloakseparering	0	0	0	330	0	0	0	0	0	0	0	0	330
m.mu.mas	Div. rep maskiner	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	4	0	58
	Andel ny traktor	0	0	0	41	0	0	0	0	0	0	0	0	163
	Service på bil	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	9
b.bt.van.mål	Udskiftning vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	0	83	0	0	0	0	0	166
b.bt.tra.sam	Lovpligtigt eftersyn på elevاتور	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	207
b.bk.dør	Rep. automatiske dørlukkere	0	0	6	0	0	6	0	0	6	0	0	6	56
b.bk.alg	Rep. altangange/fuger/beton	0	0	0	56	0	0	0	0	0	0	0	0	168
Total		376	171	571	678	190	269	283	1.545	355	190	206	230	12.242