

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 47

Østergade 62 C-E, Karremidten

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	6 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	482,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 3,76%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	2.000
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	13.000
Kt. 114-119	Variable udgifter	600
Kt. 120-124	Henlæggelser	2.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	500
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-2.600

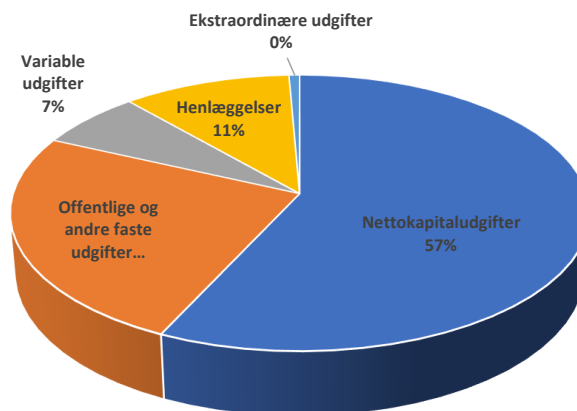
Samlet huslejeregulering 16.200

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	482,0 m ²	894	34	928	16.200
Boliglejermål i alt	482,0 m²	894	34	928	16.200

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	5.392	203	5.595

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 56%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 25%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 7%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 11%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 1%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 47

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 3,76%.

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 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 ejendomsskatter. Desuden afvikles kr. 3.100 af kontoen for opsamlet underskud.

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

Afdelingen modtager i budgetåret et tilskud på kr. 6.000 fra foreningen.

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. -4.042,60.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -11.835,33.

Heraf er kr. 2.600,00 allerede indregnet som underskudsafvikling i budgettet for 2022/2023 og resten 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:

Afdelingen har i regnskabsåret modtaget tilskud fra foreningen på kr. 8.000.

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	430.900		430.900	414.624
202	● Renter	3.600	3.600	0	2.371
203	● Tilskud fra foreningen	6.000	-1.000	7.000	8.000
204-206	● Ekstraordinære indtægter/korr. tidligere år	0		0	422
INDTÆGTER I ALT		440.500	2.600	437.900	425.417
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	260.000	2.000	258.000	257.923
106	● Ejendomsskatter	22.900	500	22.400	21.212
107	● Vandafgift, måler aflæsning	1.600	100	1.500	1.514
109	● Renovation	16.500	700	15.800	14.909
110	● Forsikring	4.900	500	4.400	4.236
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	23.100	6.000	17.100	19.992
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	40.800	1.200	39.600	39.530
	● 2. Dispositionsfond	4.000	4.000	0	0
114	● Renholdelse	18.400	400	18.000	16.379
115	● Almindelig vedligeholdelse	10.000		10.000	6.544
116	● Planlagt vedligeholdelse	49.397	7.095	42.302	32.934
	- dækkes af henlæggelser	-49.397	-7.095	-42.302	-32.934
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	2.798
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-2.798
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	1.100	100	1.000	1.038
119	● Diverse udgifter	1.200	100	1.100	993
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	49.100	2.700	46.400	45.000
131	● Renter	0		0	190
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	3.100	500	2.600	0
UDGIFTER I ALT		456.700	18.800	437.900	429.460
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		16.200			-4.043

Resultat 2021/2022:

-4.043

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:

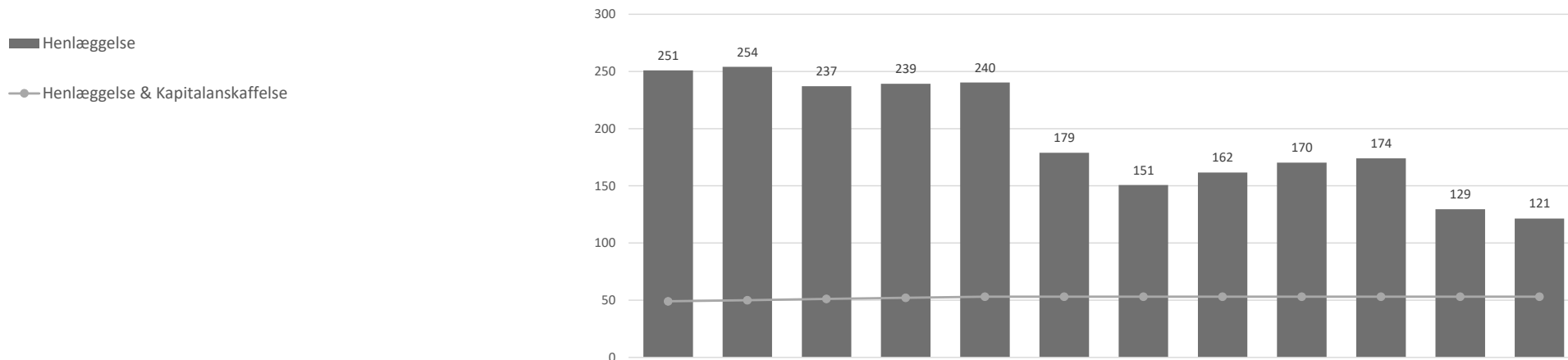
401 - Henl. vedligeholdelse	247.171
402 - Henl. istandsæt. frafl.	46.014
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	23.047
407 - Opsamlet resultat	-11.835

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart	01-10-2023
Selskab	10
Afdeling	47

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	251	251	254	237	239	240	179	151	162	170	144	129
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	49	50	51	52	53	53	53	53	53	53	53	53
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	49	47	68	50	52	115	81	42	44	49	68	61
Henlæggelser - ultimo	251	254	237	239	240	179	151	162	170	174	129	121

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	47								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År											Total	
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	3	0	0	3	0	0	3	0	0	3	33
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	61
	Smøring og justering af vinduer og døre	0	9	0	0	0	9	0	0	0	9	0	9	70
b.bt.ven.sam	Udskift Emfang	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	9
	Udskift ventilations motor m.m.	0	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	38
	Rensning af ventilationsrør	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
	Service ventilationsanlæg	3	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	16
m.mu.mas	Redskaber, div. rep.	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	13
	Andel ny traktor	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	35
	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	52
	Udskiftning af varmeveksler	0	0	0	0	0	59	0	0	0	0	0	0	119
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	3	0	0	0	0	3	0	3	0	18
m.mu.ikt	Pc, mobil, lpad og lt - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4
	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NT1 su	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	252
b.bk.væg	Rep. af murværk	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	10	0	42
	Udskiftning af fuger	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22	0	43
b.bt.bly.sam	Udvendige lamper på væg samt mastebelysning.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	0	59
b.bi.hvi	Udskiftning af køleskabe	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	152
	Udskiftning af komfur	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	146
b.bt.van.sam	Vedligeholdelse vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	52
	Udskiftning blandingsbatteri	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
	Udskiftning toilet/sanitet	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	192
b.bk.tad	Rep. tagbelægning	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8	33
b.bk.alt	Rep altangange / entre / fuger / beton	0	0	0	0	9	0	0	0	9	0	0	9	52
t.tk.bel	Opretning af stibelægning	0	6	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	31
b.bi.bad	Rep. fuger i badeværelse	5	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	21
t.ti.sby	Maling af cykelskur og carport	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	25
Total		49	47	68	50	52	115	81	42	44	49	68	61	1.713