

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

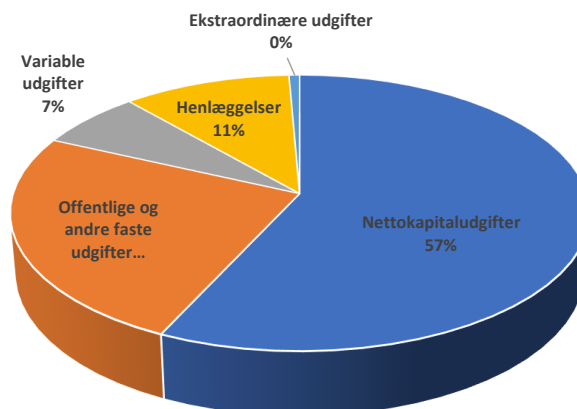
Samlet huslejeregulering 16.200

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

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	260.000	2.000	0,8%	258.000	222.935,32
	Periodisering af lån	0			0	1.292,53
105	Ydelse vedr. afviklede prioriteter m.v.	0			0	33.695,11
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	260.000	2.000	0,8%	258.000	257.922,96
106	Ejendomsskatter	22.900	500	2,2%	22.400	21.211,98
107	Målerpasning - vand	1.600	100	6,7%	1.500	1.513,75
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	16.500	700	4,4%	15.800	14.909,23
110	Forsikring	4.900	500	11,4%	4.400	4.236,21
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El til fællesarealer	18.700	5.700	43,8%	13.000	15.949,47
	3. Målerpasning m.v.	4.400	300	7,3%	4.100	4.042,50
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	20.800	1.200	6,1%	19.600	19.530,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	4.000	4.000		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	113.800	13.000	12,9%	100.800	101.393,14
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	18.100	200	1,1%	17.900	16.109,39
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	100			100	89,11
	4. Ekstern viceværthjælp	200	200		0	180,50
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	10.000			10.000	6.543,96
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	49.397	7.095	16,8%	42.302	32.933,82
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-49.397	-7.095	16,8%	-42.302	-32.933,82
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	2.797,52
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-2.797,52
118	Særlige aktiviteter:					
	Andel, viceværthfaciliteter	1.100	100	10,0%	1.000	1.038,21
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.000	100	11,1%	900	897,42
	b. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	200			200	95,28
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	30.700	600	2,0%	30.100	24.953,87
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	49.100	2.700	5,8%	46.400	45.000,00
124.8	HENLÆGSELSE I ALT	49.100	2.700	5,8%	46.400	45.000,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	453.600	18.300	4,2%	435.300	429.269,97
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	189,57
133	Afvikling af:					
	1. Underskud fra tidligere år (kt. 407.1)	3.100	500	19,2%	2.600	0,00
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.100	500	19,2%	2.600	189,57
139	UDGIFTER I ALT	456.700	18.800	4,3%	437.900	429.459,54
140	Årets overskud					0,00
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	456.700	18.800	4,3%	437.900	429.459,54

DRIFTSBUDGET FOR 2023/2024

INDTÆGTER:

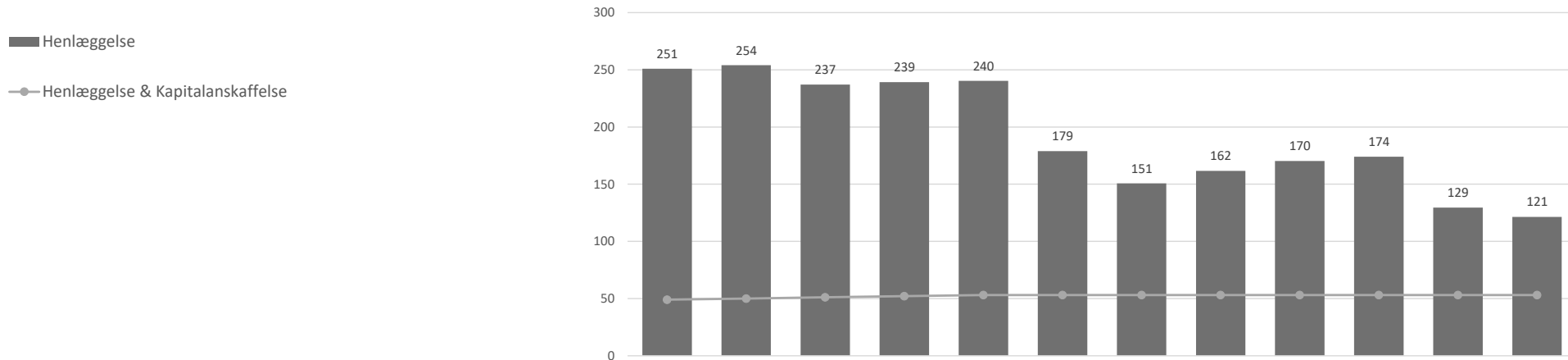
Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Afvigelse fra sidste års budget	Ændr. i pct.	Budget 2022/2023 (Kr.)	Regnskab 2021/2022 (Kr.)
	ORDINÆRE INDTÆGTER:					
201	Boligafgifter & lejer :					
	1. Almene familieboliger	430.900			430.900	414.624,00
202	Renter	3.600	3.600		0	2.371,18
203	Andre ordinære indtægter :					
	1. Tilskud fra boligorganisationen	6.000	-1.000	-14,3%	7.000	8.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	440.500	2.600	0,6%	437.900	424.995,18
206	Diverse indtægter / Korrektion vedr. tidligere år	0			0	421,76
208	EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	0			0	421,76
209	INDTÆGTER I ALT	440.500	2.600	0,6%	437.900	425.416,94
210	Nødvendig merindtægt/underskud	16.200	16.200		0	4.042,60
220	NØDVENDIG INDTÆGT	456.700	18.800	4,3%	437.900	429.459,54

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	0	9	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