

Budget for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Afdeling 48

Østergade 64 og Nygårdsvej 17

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejermål:	11 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejermål:	928,0 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal garager/carporte:	2 stk	El-måling:	Individuel
Antal erhverv:	1 stk		
Antal lejemålsenheder:	12,4 enh.		

Lejeregulering pr. 1. oktober 2023: 5,47%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	-400
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	21.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	8.600
Kt. 120-124	Henlæggelser	6.700
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	4.400
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-5.900

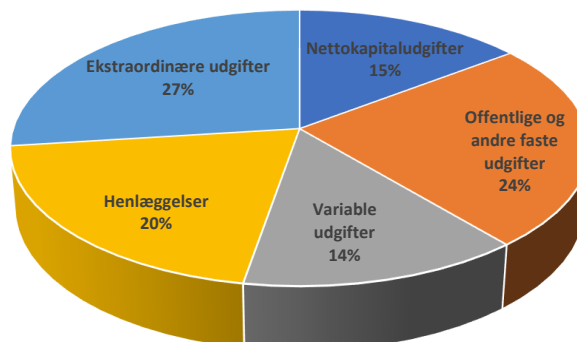
Samlet huslejeregulering 35.100

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	928,0 m ²	691	38	729	35.100
Boliglejermål i alt	928,0 m²	691	38	729	35.100

Eksempel på huslejeregulering (kr.):	Husleje nu	Regulering	Ny husleje
	4.024	220	4.244

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 15%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 24%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 14%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 20%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 27%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 48

Budgettet for 2023/2024 udviser en lejeregulering på 5,47%.

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 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.

Stigningen i ekstraordinære udgifter skyldes større udgifter til ydelser vedr. realkreditlån til bygningsrenovering.

Til gengæld er der i budgettet lavere udgifter til bl.a. 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. 12.000 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.

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 overskud på kr. 6.064,96.

Overskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. 41.750,52.

Heraf er kr. 17.800 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. 26.000 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

Konto nr.	Specifikation	Budget 2023/2024 (Kr.)	Ændring fra budget 22/23 (Kr.)	Budget 2022/2023 (Kr.)	Resultat 2021/2022 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	667.800	1.100	666.700	648.315
202	● Renter	7.100	7.100	0	4.579
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	11.500	3.500	8.000	9.610
	● Overført fra opsamlet resultat	12.000	-5.800	17.800	26.000
INDTÆGTER I ALT		698.400	5.900	692.500	688.504
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	107.600	-400	108.000	107.102
106	● Ejendomsskatter	29.900	300	29.600	28.991
107	● Vandafgift, måler aflæsning	3.400	300	3.100	3.106
109	● Renovation	31.100	1.400	29.700	28.102
110	● Forsikring	11.700	1.300	10.400	10.155
111	● El & varme til fællesarealer, måler aflæsning	30.200	7.700	22.500	26.558
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	62.900	2.400	60.500	60.362
	● 2. Dispositionsfond	8.300	8.300	0	0
114	● Renholdelse	34.400	1.000	33.400	31.041
115	● Almindelig vedligeholdelse	30.000	-2.000	32.000	25.866
116	● Planlagt vedligeholdelse	97.468	-82.315	179.783	38.522
	- dækkes af henlæggelser	-97.468	82.315	-179.783	-38.522
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	27
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-27
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	22.300	9.500	12.800	18.673
119	● Diverse udgifter	14.900	100	14.800	13.831
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	148.800	6.700	142.100	137.900
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	198.000	4.400	193.600	190.386
131	● Renter	0		0	366
132	● Ydelser vedr. driftsstøtte	0		0	0
UDGIFTER I ALT		733.500	41.000	692.500	682.439
Manglende husleje for budgetåret 2023/2024		35.100			6.065

Resultat 2021/2022:

6.065

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:

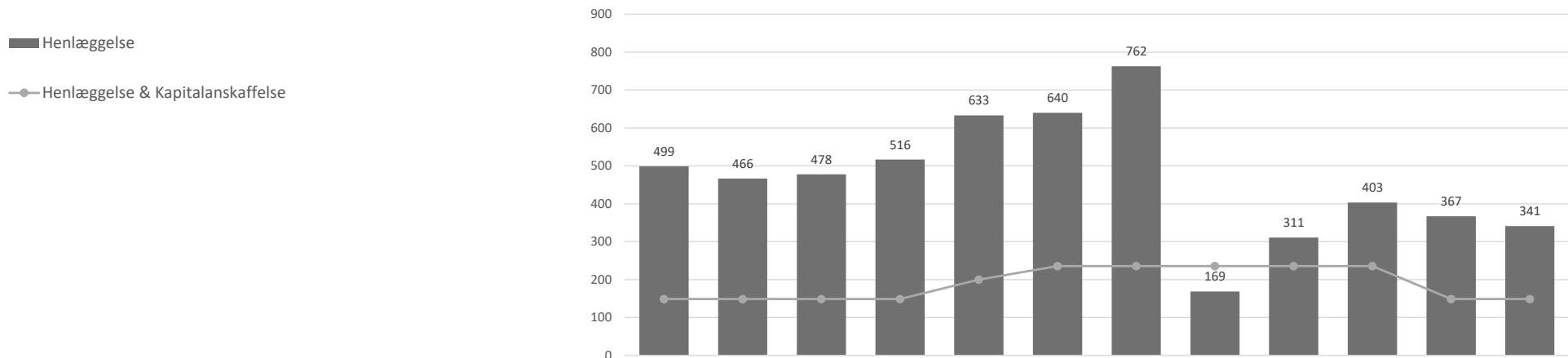
401 - Henl. vedligeholdelse	485.209
402 - Henl. istandsæt. frafl.	73.242
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	26.269
407 - Opsamlet resultat	41.751

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Budgetstart 01-10-2023
 Selskab 10
 Afdeling 48

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	448	499	466	478	516	633	640	762	169	311	307	367
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	149	149	149	149	200	236	236	236	236	236	149	149
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Planlagt vedligeholdelse	97	181	137	110	83	229	113	830	93	143	89	175
Henlæggelser - ultimo	499	466	478	516	633	640	762	169	311	403	367	341

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)



BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

Anvendelsesbudget		01-10-2023	Selskab	10	Afdeling	48								
Planlagt vedligehold (t.DKK)		År												
Klassifikation	Opgavebeskrivelse	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2051	2052	Total
b.bk.vin	Tidligere glasforsikring	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	193
	Udskiftning af vinduer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	317
	Maling af vinduer og døre	0	0	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	80
	Maling af kældervinduer, døre og cykelskur	0	0	0	0	0	19	0	0	0	0	0	19	93
t.tb.græ	Efterplantning	0	0	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0	12
	Rep./udskiftning af beplantning	0	2	0	0	2	0	0	2	0	0	2	0	19
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	751
	Udskiftning af gummifuger i bad	0	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	8	40
m.mu.ikt	Support til: Råderet & E-syn, Rammeaftaler, løbende vedligehold af typetegning, NTI su	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	18
	Pc, mobil, lpad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
b.bt.ven.sam	Udskiftning af ventilationsmotorer, Nygårdsvej 17	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32
	Service ventilationsanlæg	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	116
	Udskiftning af ventilationsmotor, Østergade 64	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	40
b.bi.hvi	Udskiftning af komfur	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	293
	Udskiftning af køleskabe	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	279
	Udskiftning af vaskemaskiner	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	86
b.bt.van.mål	Udskiftning af vand og varmemålere.	0	0	0	0	0	42	0	0	0	0	0	42	125
	Vand- og varmemålere	0	0	0	0	0	14	0	0	0	0	0	14	43
b.bk.væg	Rep. facader	0	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	36
	Vedligehold af murværk	0	50	0	0	0	0	0	0	0	50	0	0	200
	Imprægnering af gavlen mod syd	0	16	0	0	0	0	0	16	0	0	0	0	80
b.bt.van.sam	Udskiftning af bl. batterier	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	42
	Udskiftning af toiletter/sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	140
	Vedligeholdelse vandinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	180
m.mu.mas	Servicebil	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	5
	Andel ny traktor	0	6	0	16	0	0	0	0	6	0	0	6	92
b.bi.køk	Udskiftning af køkken 8 stk.	0	0	0	0	0	0	0	528	0	0	0	0	528
	Udskiftning af køkken 3 stk.	0	0	0	0	0	0	0	199	0	0	0	0	199
b.bt.var.sam	Rep. eller udskiftning varmeinstallation	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	180
	Udskiftning/renovering af varmeveksler	0	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52
	Udskiftning af varmeveksler	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	126
	Energimærke fornyelse - MED FORDELING	0	0	0	6	0	0	0	0	6	0	6	0	35
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	716
b.bk.tra	Malerbehandling af opgange (Nygårdsvej)	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	59
	Maling opgange (Østergade)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	80
t.ti.tav	Udskiftning postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	10
b.bt.bly.sam	Lamper i opgang og kælder	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
t.tk.bel	Stibelægning	0	0	0	7	0	0	0	0	0	7	0	0	34
	Flisebelægning i gården	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	5	23
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	67
t.tt.af.sam	Kloakseparering	0	0	54	0	0	0	0	0	0	0	0	0	54
Total		97	181	137	110	83	229	113	830	93	143	89	175	5.501