

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

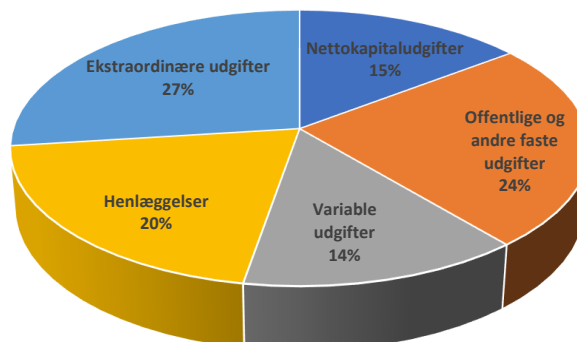
Samlet huslejeregulering 35.100

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

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	107.600	-400	-0,4%	108.000	107.101,76
105.9	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	107.600	-400	-0,4%	108.000	107.101,76
106	Ejendomsskatter	29.900	300	1,0%	29.600	28.990,56
107	Målerpasning - vand	3.400	300	9,7%	3.100	3.106,38
109	Afdelingens renovation:					
	1. Renovation - skattemæssig	31.100	1.400	4,7%	29.700	28.101,95
110	Forsikring	11.700	1.300	12,5%	10.400	10.155,26
111	Afdelingens energiforbrug:					
	1. El og varme til fællesarealer	20.900	7.000	50,4%	13.900	17.991,29
	3. Målerpasning m.v.	9.300	700	8,1%	8.600	8.567,13
112	Bidrag til boligorganisationen:					
	1. Administrationsgebyr grundbeløb kr. 20.000	20.000			20.000	20.000,00
	Administrationsgebyr kr. 3.459 pr. lejemålsenhed	42.900	2.400	5,9%	40.500	40.362,00
	2. Dispositionsfond kr. 671 pr. lejemålsenhed	8.300	8.300		0	0,00
113.9	OFFENTLIGE & ANDRE FASTE UDG. I ALT	177.500	21.700	13,9%	155.800	157.274,57
	VARIABLE UDGIFTER :					
114	Renholdelse:					
	1. Ejendomsfunktionærer	33.900	700	2,1%	33.200	30.035,11
	2. Fælles rengøring (trappevask, vinduespolering m.v.)	0			0	487,50
	3. Diverse (vagtordning m.v.)	200			200	184,15
	4. Ekstern viceværthjælp	300	300		0	334,02
115	Almindelig vedligeholdelse:					
	1. Almindelig vedligeholdelse	30.000	-2.000	-6,3%	32.000	25.865,75
116	Planlagt & periodisk vedligeholdelse & fornyelser:					
	1. Afholdte udgifter	97.468	-82.315	-45,8%	179.783	38.521,95
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	-97.468	82.315	-45,8%	-179.783	-38.521,95
117	Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A-ordning):					
	1. Afholdte udgifter	0			0	26,69
	2. Heraf dækkes af tidligere henlæggelser	0			0	-26,69
118	Særlige aktiviteter:					
	1. Drift af fællesvaskeri (iflg. specifikation)	20.300	9.300	84,5%	11.000	16.751,87
	Andel, viceværthfaciliteter	2.000	200	11,1%	1.800	1.921,28
119	Diverse udgifter:					
	1. Kontingent, BL - Danmarks Almene Boliger	1.900	200	11,8%	1.700	1.495,70
	4. Afdelingens andel af fælles fritidsaktiviteter	400			400	183,44
	8. Abonnement MPLS m.v.(digital kommunikation)	12.600	100	0,8%	12.500	12.151,75
	9. Diverse	0	-200	-100,0%	200	0,00
119.9	VARIABLE UDGIFTER I ALT	101.600	8.600	9,2%	93.000	89.410,57
120	Planlagt & periodisk vedligehold. & fornyelser (kt. 401)	148.800	6.700	4,7%	142.100	137.900,00
124.8	HENLÆGGELSER I ALT	148.800	6.700	4,7%	142.100	137.900,00
124.9	SAMLEDE ORDINÆRE UDGIFTER	535.500	36.600	7,3%	498.900	491.686,90
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER :					
127	Ydelse vedr. realkreditlån til bygningrenovering m.v.:					
	1. Ombygning/byfornyelse Østergade	127.600	3.200	2,6%	124.400	122.151,16
	2. Ombygning/byfornyelse Nygårdsvej	70.400	1.200	1,7%	69.200	68.234,84
131	Andre renter:					
	3. Diverse renter	0			0	366,09
137	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	198.000	4.400	2,3%	193.600	190.752,09
139	UDGIFTER I ALT	733.500	41.000	5,9%	692.500	682.438,99
140	Årets overskud					6.064,96
150	UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT	733.500	41.000	5,9%	692.500	688.503,95

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	641.600			641.600	623.280,00
	4. Erhverv	21.400	1.100	5,4%	20.300	20.235,00
	7. Garager	4.800			4.800	4.800,00
202	Renter	7.100	7.100		0	4.579,10
203	Andre ordinære indtægter :					
	2. Drift af fællesvaskeri	11.500	3.500	43,8%	8.000	9.609,85
	6. Overført fra opsamlet resultat	12.000	-5.800	-32,6%	17.800	26.000,00
203.9	ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT	698.400	5.900	0,9%	692.500	688.503,95
209	INDTÆGTER I ALT	698.400	5.900	0,9%	692.500	688.503,95
210	Nødvendig merindtægt/underskud	35.100	35.100		0	
220	NØDVENDIG INDTÆGT	733.500	41.000	5,9%	692.500	688.503,95

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER kt. 118 og 203

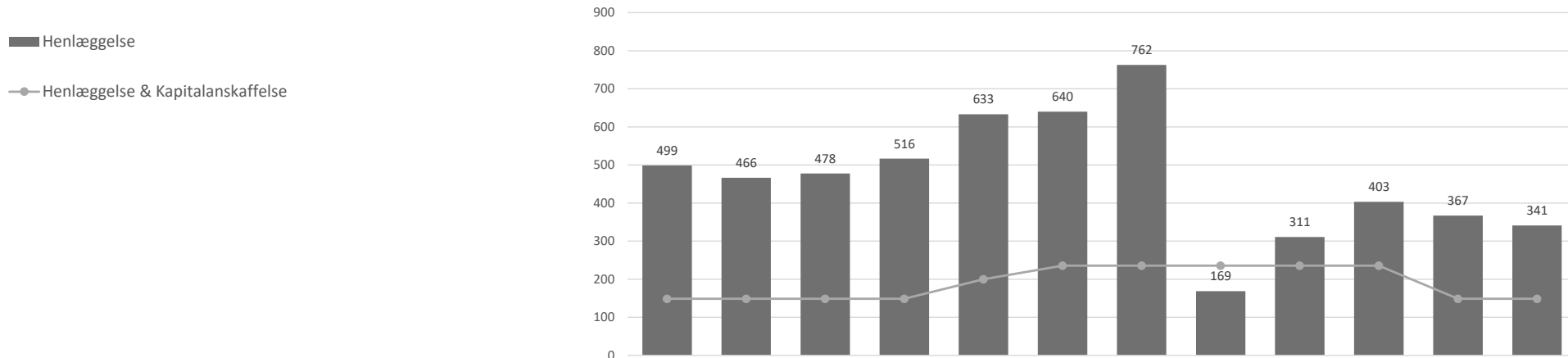
118.1	Drift af vaskeri					
	Forbrugsafgifter	13.100	7.400	129,8%	5.700	10.414,31
	Total Care	7.200	1.900	35,8%	5.300	6.337,56
	Udgifter i alt	20.300	9.300	84,5%	11.000	16.751,87
203.2	Vaskeriindtægter	11.500	3.500	43,8%	8.000	9.609,85
	Over-/underskud af fællesvaskeri	-8.800	-5.800	193,3%	-3.000	-7.142,02

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